

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下Midas International Holdings Limited (勤達集團國際有限公司*)之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之委派代表書送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



勤達集團國際有限公司*
Midas International Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號: 1172)

(1) 有關買賣聚福寶機構有限公司

全部股本權益
及出讓其股東貸款
和

轉讓物業公司全部股本權益
及出讓其股東貸款之
主要及關連交易；
以及

(2) 股東特別大會通告

勤達集團國際有限公司之財務顧問



新百利融資有限公司

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



Investec

董事會函件載於本通函第6至18頁。

獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議書載於本通函第19至20頁，而天達融資亞洲有限公司(獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問)有關建議交易之意見書載於本通函第21至50頁。

現謹訂於二零一七年三月二十四日(星期五)中午十二時正假座香港中環遮打道18號歷山大廈25樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。茲隨附股東特別大會適用之委派代表書。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附之委派代表書上印備之指示填妥委派代表書及簽署，並最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司在香港之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。閣下填妥及交回委派代表書後，屆時仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

* 僅供識別

二零一七年三月八日

目 錄

| | 頁次 |
|--|--------|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件..... | 6 |
| 獨立董事委員會函件 | 19 |
| 獨立財務顧問函件 | 21 |
| 附錄一 – 本集團之財務資料..... | I-1 |
| 附錄二-A – 有關成都控股公司之會計師報告..... | II-A-1 |
| 附錄二-B – 有關廣州集團之會計師報告..... | II-B-1 |
| 附錄二-C – 有關新公司集團之會計師報告..... | II-C-1 |
| 附錄三 – 管理層有關成都控股公司、廣州集團及 新公司集團之論述及分析 | III-1 |
| 附錄四 – 本集團之未經審核備考財務資料..... | IV-1 |
| 附錄五-A – 有關聚福寶之估值..... | V-A-1 |
| 附錄五-B – 有關投資物業之估值 | V-B-1 |
| 附錄六 – 一般資料 | VI-1 |
| 股東特別大會通告 | EGM-1 |

釋 義

在本通函內，除非文義另有所指，下列詞語及詞彙具有下列涵義：

| | | |
|-------------|---|---|
| 「該公佈」 | 指 | 莊士機構、莊士中國及本公司於二零一七年一月二十二日就(其中包括)建議交易刊發之聯合公佈 |
| 「聯繫人士」 | 指 | 上市規則界定此詞語之涵義 |
| 「董事會」 | 指 | 本公司之董事會 |
| 「工作天」 | 指 | 香港持牌銀行一般開放營業之任何日子(不包括星期六、星期日、公眾假期及於上午九時至中午十二時期間任何時候香港懸掛或仍然懸掛且於中午十二時或之前仍未除下或取消8號或以上颱風信號或黑色暴雨信號之任何日子) |
| 「莊士中國」或「買方」 | 指 | Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司)，於百慕達註冊成立之公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：298) |
| 「莊中集團」 | 指 | 莊士中國及其附屬公司 |
| 「莊士機構」 | 指 | Chuang's Consortium International Limited (莊士機構國際有限公司)，於百慕達註冊成立之公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：367) |
| 「成都控股公司」 | 指 | 莊士發展(成都)有限公司，於香港註冊成立之公司，並為莊士中國間接持有之全資附屬公司 |
| 「成都物業」 | 指 | 中國四川省成都市武侯區人民南路四段1號成都數碼廣場6樓 |
| 「本通函」 | 指 | 本公司依照上市規則就建議交易及其擬定交易刊發之本通函 |
| 「本公司」或「賣方」 | 指 | Midas International Holdings Limited (勤達集團國際有限公司*)，於開曼群島註冊成立之公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：1172) |

釋 義

| | | |
|-----------|---|---|
| 「交易完成」 | 指 | 買賣協議所擬定之交易根據買賣協議之條款及條件完成 |
| 「交易完成日期」 | 指 | 最後一項先決條件達成(或倘若適用,如所訂明,獲豁免)後第三個工作天,或本公司與莊士中國以書面協定之其他日期 |
| 「關連人士」 | 指 | 上市規則界定此詞語之涵義 |
| 「代價」 | 指 | 本公司根據買賣協議將出售股份及出售貸款售予莊士中國而將從莊士中國收取之代價 |
| 「董事」 | 指 | 本公司之董事 |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將就考慮並酌情通過有關決議案以批准(其中包括)買賣協議及其擬定交易而召開之股東特別大會 |
| 「經擴大集團」 | 指 | 本集團及因買賣協議而將成為本公司附屬公司之物業公司成員公司 |
| 「聚福寶」 | 指 | 聚福寶華僑陵園,位於中國廣東省四會市之墓園 |
| 「聚福寶香港公司」 | 指 | 聚福寶發展有限公司,於香港註冊成立之公司,由Profitable Industries全資擁有 |
| 「聚福寶中國公司」 | 指 | 四會聚福寶華僑陵園有限公司,於中國成立之公司,其97.77%權益由聚福寶香港公司擁有,2.23%權益則由當地合營人(一獨立第三者)擁有 |
| 「聚福寶轉讓」 | 指 | 本集團根據買賣協議將出售股份及出售貸款轉讓予莊中集團 |
| 「FW」 | 指 | 聚福寶機構有限公司,於英屬處女群島註冊成立之公司,並為本公司間接持有之全資附屬公司 |

釋 義

| | | |
|---------------|---|---|
| 「FW集團」 | 指 | FW及其附屬公司，包括Profitable Industries、聚福寶香港公司及聚福寶中國公司 |
| 「中證」或「獨立估值師」 | 指 | 中證評估有限公司，本公司就建議交易委聘之獨立估值師 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「廣州集團」 | 指 | 廣州控股公司及其在中國之全資附屬公司 |
| 「廣州控股公司」 | 指 | 先悅有限公司，於香港註冊成立之公司，並為莊士中國間接持有之全資附屬公司 |
| 「廣州物業」 | 指 | 中國廣東省廣州市天河區華夏路16號富力盈凱廣場3801房、3802房、3803房、3806房及3807房 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「獨立董事委員會」 | 指 | 將就建議交易向獨立股東提供意見之獨立董事委員會，成員包括李秀恒博士 |
| 「獨立股東」 | 指 | 股東(莊士機構及其聯繫人士，以及於建議交易擁有利益之人士除外) |
| 「天達」或「獨立財務顧問」 | 指 | 天達融資亞洲有限公司，根據證券期貨條例經營第一類(證券買賣)、第四類(就證券提供意見)、第六類(就企業融資提供意見)及第九類(資產管理)等受監管業務之持牌法團，並就建議交易擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問 |
| 「投資物業」 | 指 | 成都物業、廣州物業及新公司物業 |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零一七年三月六日，即本通函付印前可確定若干資料以供收錄於本通函之最後實際可行日期 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |

釋 義

| | | |
|-------------------------|---|--|
| 「當地合營人」 | 指 | 四會市江谷鎮經濟發展實業總公司，於中國成立之公司 |
| 「標準守則」 | 指 | 上市規則附錄十所載「上市發行人董事進行證券交易的標準守則」 |
| 「新公司」 | 指 | 宜隆有限公司，於香港註冊成立之公司，並為莊士中國間接持有之全資附屬公司 |
| 「新公司交易完成日期」 | 指 | 於莊士中國事先向本公司發出一個月之書面通知後新公司之全部股本權益及股東貸款從莊中集團完成轉讓至本集團之日，而該完成日期將為交易完成日期第三個週年日或之前 |
| 「新公司集團」 | 指 | 新公司及其在中國之全資附屬公司 |
| 「新公司資產淨值」 | 指 | 新公司權益持有人應佔之綜合資產淨值(包括股東貸款)，已就新公司集團所擁有的新公司物業之估值作出調整 |
| 「新公司物業」 | 指 | 位於中國湖南省長沙市天心區中意二路145號稱為「聚豪山莊」之住宅發展項目中最多40幢住宅別墅，總樓面面積約12,364平方米 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國 |
| 「Profitable Industries」 | 指 | Profitable Industries Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，其87.5%權益由FW擁有，12.5%權益則由CNT Group Limited(北海集團有限公司)之一間全資附屬公司擁有 |
| 「物業公司」 | 指 | 成都控股公司、廣州控股公司及新公司 |
| 「物業公司轉讓」 | 指 | 莊中集團根據買賣協議將物業公司之全部股本權益及股東貸款轉讓予本集團 |

釋 義

| | | |
|----------|---|---|
| 「物業代價」 | 指 | 莊中集團根據買賣協議將物業公司之全部股本權益及股東貸款轉讓予本集團以作為代價之部份付款 |
| 「建議交易」 | 指 | 根據買賣協議買賣出售股份及出售貸款，其代價將以物業代價與現金付款之組合方式支付 |
| 「買賣協議」 | 指 | 莊士中國及本公司於二零一七年一月二十一日訂立之買賣協議，據此本公司有條件同意出售或促成出售而莊士中國有條件同意購入或促成購入出售股份及出售貸款 |
| 「出售貸款」 | 指 | FW於交易完成日期尚欠本集團之全數股東貸款 |
| 「出售股份」 | 指 | 於交易完成日期FW股本中之全部已發行股份 |
| 「證券期貨條例」 | 指 | 經不時修訂、補充或更改之證券及期貨條例(香港法例第五七一章) |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.10港元之普通股 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「樓面面積」 | 指 | 樓面面積 |
| 「港元」 | 指 | 香港法定貨幣 |
| 「人民幣」 | 指 | 中國法定貨幣 |
| 「平方米」 | 指 | 平方米 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

在本通函內，人民幣款額已按人民幣1.00元兌1.134港元之匯率換算為港元，惟僅供說明。有關換算不應視作有關款額已予、可能已予或可予按任何特定匯率或完全兌換。



MIDAS

勤達集團國際有限公司*
Midas International Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號: 1172)

執行董事:

洪定豪先生(主席)

羅莊家蕙女士(副主席)

莊家淦先生(董事總經理)

黃志成先生

註冊辦事處:

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

非執行董事:

黎慶超先生

總辦事處及

主要營業地點:

獨立非執行董事:

石禮謙先生, 金紫荊星章, 太平紳士

李秀恒博士, 銅紫荊星章, 太平紳士

邱智明先生

香港

中環

遮打道18號

歷山大廈25樓

敬啟者:

- (1) 有關買賣聚福寶機構有限公司
全部股本權益
及出讓其股東貸款
和
轉讓物業公司全部股本權益
及出讓其股東貸款之
主要及關連交易;
以及
(2) 股東特別大會通告

* 僅供識別

董事會函件

緒言

於二零一七年一月二十二日，董事會在該公佈中公佈，於二零一七年一月二十一日，本公司及莊士中國訂立買賣協議，據此本公司有條件同意出售或促成出售而莊士中國有條件同意購入或促成購入出售股份及出售貸款。

石禮謙先生為莊士機構、莊士中國及本公司之獨立非執行董事，於買賣協議日期及最後實際可行日期擁有30,000股股份權益。此外，邱智明先生為莊士機構及本公司之獨立非執行董事。因此，獨立董事委員會並未將石禮謙先生及邱智明先生納入為成員。成員包括李秀恒博士(本公司之獨立非執行董事)之獨立董事委員會經已成立，以就建議交易向獨立股東提供意見。天達已獲委任為獨立財務顧問，以就建議交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)建議交易之進一步資料；(ii)獨立董事委員會就建議交易提供之推薦建議；(iii)天達就建議交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見書；(iv)有關聚福寶及投資物業之估值報告；及(v)為考慮並批准買賣協議及其擬定交易而召開股東特別大會之通告。

買賣協議

日期

二零一七年一月二十一日

協議雙方

買方： Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司)

賣方： Midas International Holdings Limited (勤達集團國際有限公司*)

交易資產

根據買賣協議，本公司有條件同意出售或促成出售而莊士中國有條件同意購入或促成購入出售股份及出售貸款。

代價

代價為人民幣398,000,000元(相等於約451,300,000港元)，將由莊士中國以物業代價人民幣224,000,000元(相等於約254,000,000港元)及現金人民幣174,000,000元(相等於約197,300,000港元)支付予本公司。

代價乃經賣方與買方參考(其中包括)FW權益持有人應佔之綜合資產淨值(包括出售貸款)約366,800,000港元並按獨立估值師對現有發展期(定義見下文)之估值及相關遞延稅項撥備約85,500,000港元作出調整及考慮未來發展期(定義見下文)之發展潛力後以公平原則磋商釐定。代價相對於上述經調整之FW權益持有人應佔綜合資產淨值約366,800,000港元，溢價約23.0%。董事相信上述約23.0%之溢價主要由於未來發展期之發展潛力，因未來發展期之全面發展將可擴大FW集團之墓園業務規模，墓園會新增25,200幅墓地，相當於最初100畝土地內截至二零一六年九月三十日未售墓地約六倍。有關現有發展期及未來發展期之進一步資料及其各別由獨立估值師編製之估值分別載於下文「有關FW集團之資料」一節及本通函「附錄五-A—有關聚福寶之估值」。

物業代價乃經賣方與買方參考(其中包括)物業公司權益持有人應佔之資產淨值總額(包括各別之股東貸款)約255,500,000港元並按獨立估值師對投資物業之估值及相關遞延稅項撥備約2,500,000港元作出調整後以公平原則磋商釐定。物業代價相對於上述經調整之物業公司權益持有人應佔資產淨值總額約255,500,000港元，折讓約0.6%。有關物業公司之進一步資料及各別投資物業由獨立估值師編製之估值分別載於下文「有關成都控股公司及成都物業之資料」、「有關廣州集團及廣州物業之資料」及「有關新公司集團及新公司物業之資料」各節及本通函「附錄五-B—有關投資物業之估值」。

先決條件

買賣協議須待下列條件達成(或倘若適用，獲豁免)後方可完成：

- a) 莊士中國獨立股東於莊士中國股東特別大會上通過所需決議案以批准買賣協議及執行其擬定之所有交易；
- b) 獨立股東於股東特別大會上通過所需決議案以批准買賣協議及執行其擬定之所有交易；

董事會函件

- c) 本公司及莊士中國根據買賣協議分別作出之陳述及保證在各主要方面仍屬真確，且並無誤導成份；及
- d) 本公司及莊士中國已履行所有法定、政府及監管機構規定之責任，並取得所有必要之監管機構、法定、政府及第三者同意及豁免，以使建議交易得以完成。

莊士中國及本公司均可以書面通知對方豁免上述有關其各自所作陳述及保證之條件(c)。當建議交易進行時，本公司及莊士中國將視乎當時之情況(就本公司而言，於考慮本公司及股東整體之最佳利益後，而前提為有關豁免將不會影響建議交易之實質內容)行使其豁免權。於最後實際可行日期，所有先決條件均未達成或獲豁免。

若買賣協議之任何先決條件於二零一七年九月三十日或之前(或買賣協議雙方協定之其他日期)並未達成(或倘若適用，獲豁免)，則協議雙方在買賣協議下之權益及責任將告作廢，且再無任何效力。

其他條款

根據買賣協議之條款：

- (i) 本公司已向莊士中國承諾FW權益持有人應佔之綜合資產淨值(包括出售貸款)於交易完成日期將不少於約人民幣348,100,000元(相等於約394,700,000港元)；
- (ii) 莊士中國已向本公司承諾成都控股公司及廣州控股公司權益持有人應佔之綜合資產淨值(包括股東貸款)並按賣方與買方協定成都物業及廣州物業之估值作出調整後於交易完成日期合計將不少於人民幣124,000,000元(相等於約140,600,000港元)；
- (iii) 莊士中國已向本公司承諾新公司資產淨值於新公司交易完成日期將不少於人民幣100,000,000元(相等於約113,400,000港元)；及
- (iv) 由交易完成日期起至新公司交易完成日期之前一日止期間，買方將須按新公司資產淨值人民幣100,000,000元以年息2%每半年向賣方支付利息。

若莊士中國未能履行上述承諾，本公司將依照上市規則之有關規定作出披露。

交易完成

建議交易將於買賣協議最後未達成之先決條件得以達成(或視乎情況，獲豁免)後第三個工作天或買賣協議雙方以書面協定之其他日期完成。於交易完成日期，出售股份及出售貸款將從本集團轉讓至莊中集團，而成都控股公司及廣州控股公司之全部股本權益及股東貸款將從莊中集團轉讓至本集團。此外，於交易完成日期，莊士中國將向本公司支付現金代價人民幣174,000,000元(相等於約197,300,000港元)。

新公司交易完成日期將為交易完成日期第三個週年日或之前莊士中國向本公司發出一個月書面通知後之任何日期。於新公司交易完成日期，新公司之全部股本權益及股東貸款將從莊中集團轉讓至本集團。

有關FW集團之資料

FW為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司間接持有之全資附屬公司。本集團於FW集團之原投資成本約為350,000,000港元。FW之主要資產為於Profitable Industries之87.5%權益。Profitable Industries餘下之12.5%權益則由CNT Group Limited(北海集團有限公司)(在聯交所主板上市之公司)(股份代號：701)之一間全資附屬公司擁有。

Profitable Industries為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其主要資產為於聚福寶香港公司之100%權益。聚福寶香港公司為於香港註冊成立之有限公司，其主要資產為於聚福寶中國公司之97.77%權益。聚福寶中國公司餘下之2.23%權益則由當地合營人擁有。

聚福寶中國公司已獲中國民政部及中國廣東省民政廳批准發展及經營一個墓園，並將福位出售予中國居民、海外華僑和香港、澳門及台灣之居民。聚福寶中國公司亦已獲上述政府機關批准提供銷售墓碑、墓石及碑柱，殯葬管理及其配套服務。

聚福寶中國公司之主要業務為發展及經營聚福寶(一個位於中國廣東省四會市之墓園，約有518畝已獲當地政府機關同意發展之土地)。聚福寶中國公司已取得約146.8畝土地(「現有發展期」)之土地使用權證。在現有發展期中，100畝土地於二零零三年開始發展，到二零一六年已大致完成發展，包括完成興建一幢行政大樓、12個容納5,485幅墓地之墓區及一座容納550個壁龕之陵塔。於二零一六年十一月，聚福寶中國公司進一步取得約46.8畝土地之土地使用權證，並計劃在這幅地上興建4,300幅墓地。

董事會函件

至於餘下約371.2畝之土地(「未來發展期」)，聚福寶中國公司已完成其總體規劃。根據總體規劃，約150畝土地乃劃為公用道路及綠化帶。因此，聚福寶中國公司將與當地政府部門協調，商談開放此等公用道路及綠化帶給公眾使用，故並未打算申請有關土地使用權證。若與當地政府部門之商談未能取得預期結果，聚福寶中國公司將依循所需流程申請該150畝土地之土地使用權。同時，聚福寶中國公司擬分階段就餘下約221.2畝之土地申請土地使用權證。最近，聚福寶中國公司已申請並接獲中國有關當局通知，其已獲分配未來發展期中約23.4畝之土地配額。預期相關取地流程將會展開，而所需流程跟於二零一六年期間取得約46.8畝土地之程序相近。聚福寶中國公司預期有關程序將於二零一七年內完成。至於未來發展期中餘下約197.8畝之土地，聚福寶中國公司將因應市況及中國政府當局分配之土地配額分階段進行擴展。為此，聚福寶中國公司將與中國有關當局保持緊密聯繫，而於建議交易完成後就未來發展期應付之所有土地出讓金將由莊中集團承擔。

以下為FW集團截至二零一六年三月三十一日止兩個財政年度及截至二零一六年九月三十日止六個月之財務概要：

| | 截至三月三十一日止 財政年度 | | 截至 九月三十日 止六個月 |
|------------|-------------------|--------------|---------------------|
| | 二零一五年 千港元 | 二零一六年 千港元 | 二零一六年 千港元 |
| 除稅前虧損 | (4,130) | (4,540) | (331) |
| 除稅後(虧損)/溢利 | (3,345) | (3,259) | 127 |

於截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個財政年度，FW集團因啟動初期經營規模相對較小而錄得虧損淨額。FW權益持有人於二零一六年九月三十日應佔之綜合資產總值及資產淨值(包括股東貸款約441,700,000港元)分別約為591,200,000港元及394,700,000港元。

本公司已委聘獨立估值師評估聚福寶於二零一七年一月十六日之市值。根據獨立估值師提供之估值，現有發展期之市值為人民幣465,300,000元(相等於約527,700,000港元)。有關聚福寶估值之進一步資料載於本通函「附錄五-A-有關聚福寶之估值」。

董事會函件

有關成都控股公司及成都物業之資料

成都控股公司為於香港註冊成立之有限公司，並為莊士中國間接持有之全資附屬公司。成都控股公司主要在中國從事物業投資，其於交易完成時擁有之唯一資產為不附帶產權負擔之成都物業。莊中集團於成都物業之原投資成本約為25,500,000港元。

成都物業乃位於中國四川省成都市武侯區人民南路四段1號成都數碼廣場6樓之一項商業物業，樓面面積約4,255.02平方米，現正租予一家租戶，月租為人民幣260,000元，並將於二零一七年十月調升至人民幣273,000元，及於二零一八年十月調升至人民幣286,650元。有關租約將於二零一九年九月屆滿。

以下為成都控股公司截至二零一六年三月三十一日止兩個財政年度及截至二零一六年九月三十日止六個月之財務概要：

| | 截至三月三十一日止 | | 截至 |
|-------|-----------|--------|--------|
| | 財政年度 | | 九月三十日 |
| | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一六年 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 除稅前溢利 | 2,617 | 27,214 | 12,060 |
| 除稅後溢利 | 2,277 | 24,414 | 10,816 |

成都控股公司權益持有人於二零一六年九月三十日應佔之資產總值及資產淨值(包括股東貸款約61,800,000港元)分別約為80,500,000港元及73,600,000港元。有關成都控股公司進一步之財務資料載於本通函「附錄二-A-有關成都控股公司之會計師報告」。

本公司已委聘獨立估值師評估成都物業於二零一七年一月十六日之市值。根據獨立估值師提供之估值，成都物業之市值為人民幣76,500,000元(相等於約86,800,000港元)。有關成都物業估值之進一步資料載於本通函「附錄五-B-有關投資物業之估值」。

有關廣州集團及廣州物業之資料

廣州控股公司為於香港註冊成立之有限公司，並為莊士中國間接持有之全資附屬公司。廣州控股公司透過其全資附屬公司在中國從事投資控股及物業投資，而廣州集團於交易完成時擁有之唯一資產將為不附帶產權負擔之廣州物業。莊中集團於廣州物業之原投資成本約為51,900,000港元。

董事會函件

廣州物業包括位於中國廣東省廣州市天河區華夏路16號富力盈凱廣場之五個商業單位，總樓面面積約895.08平方米，現正租予一家租戶，月租為人民幣170,227元，並將於二零一七年五月調升至人民幣180,441元。有關租約將於二零一八年五月屆滿。

以下為廣州集團截至二零一六年三月三十一日止兩個財政年度及截至二零一六年九月三十日止六個月之財務概要：

| | 截至三月三十一日止 | | 截至 |
|-------|-----------|--------|-------|
| | 財政年度 | | 九月三十日 |
| | 二零一五年 | 二零一六年 | 止六個月 |
| | 千港元 | 千港元 | 二零一六年 |
| | | | 千港元 |
| 除稅前溢利 | 9,697 | 14,192 | 2,424 |
| 除稅後溢利 | 9,176 | 11,010 | 1,934 |

廣州控股公司權益持有人於二零一六年九月三十日應佔之綜合資產總值及資產淨值(包括股東貸款約147,100,000港元)分別約為190,600,000港元及169,600,000港元。有關廣州控股公司進一步之財務資料載於本通函「附錄二-B—有關廣州集團之會計師報告」。

本公司已委聘獨立估值師評估廣州物業於二零一七年一月十六日之市值。根據獨立估值師提供之估值，廣州物業之市值為人民幣60,000,000元(相等於約68,000,000港元)。有關廣州物業估值之進一步資料載於本通函「附錄五-B—有關投資物業之估值」。

有關新公司集團及新公司物業之資料

新公司為於二零一六年十一月二十二日在香港註冊成立之有限公司，並為莊士中國間接持有之全資附屬公司。自註冊成立後，新公司並無經營任何業務，而剛於二零一七年一月在中國成立了一間全資附屬公司。於最後實際可行日期，新公司及其附屬公司均無任何重大資產或負債。由二零一六年十一月二十二日(註冊成立日期)至二零一七年一月三十一日止期間，新公司集團之溢利及全面收入總額均為零。有關新公司進一步之財務資料載於本通函「附錄二-C—有關新公司集團之會計師報告」。

莊中集團擁有一間在中國湖南省長沙市從事物業發展之非全資附屬公司湖南漢業房地產開發有限公司(「項目公司」)。於二零一六年九月三十日，項目公司擁有未售之住宅物業樓面面積18,400平方米及未售之商業物業樓面面積11,600平方米。自二零一二年起，項目公司之營業執照經已屆滿，故其日常業

董事會函件

務亦已停頓。由於營業執照經已屆滿，項目公司不能從事任何業務，包括物業銷售。莊中集團自二零一二年起已嘗試重續該營業執照，惟其根據股東協議必須獲得項目公司之所有股東批准，且重續申請必須於執照期滿前向中國有關政府當局辦理。然而，項目公司另一股東(持有項目公司已發行股本10%)之意向並非繼續營運而是解散項目公司，且營業執照並無在期滿前重續，因此中國有關政府當局認為期滿後要重續營業執照並不可行。如莊中集團過往多個年度之年報所披露，莊中集團曾就是否重續項目公司之營業執照抑或解散項目公司考慮多個行動方案，但仍未作出決定。與此同時，為將項目公司之未售物業變現以償還負欠莊中集團之已到期股東貸款，莊中集團已獲得法院頒令可透過多次公開拍賣出售新公司物業，藉此按公平而有秩序之方式出售項目公司的資產以償還其負欠莊中集團之股東貸款。由於公開拍賣將由法院執行，所涉流程需時頗長，包括法院委聘拍賣官進行實時拍賣，而於拍賣完成後，尚須等候物業分配及獲發有關產權證。目前，其中三間新公司物業已由法院分配予莊中集團，餘下37間物業則須待上述整個流程完成或需三年時間才有定案。莊中集團將透過新公司在中國之一間全資附屬公司以獲取在公開拍賣中並未售予第三者之任何新公司物業。總括而言，新公司集團由莊中集團全資擁有，其成立目的為持有新公司物業，其中三間已由莊中集團擁有並將轉讓予新公司集團，而餘下37間物業現由項目公司擁有。新公司物業乃位於中國湖南省長沙市天心區中意二路145號聚豪山莊之不多於40幢住宅別墅，總樓面面積約12,364平方米。

於新公司交易完成日期，莊中集團可全權決定交付新公司物業中任何數目之別墅。因此，新公司集團之資產將包括該數目以交吉方式交付且不附帶產權負擔之別墅(其市值將由獨立估值師在不早於新公司交易完成日期前一個月進行評估)。倘若新公司物業之有關估值少於人民幣100,000,000元，差額將由莊中集團以現金補足，以致於新公司交易完成日期之新公司資產淨值將不會少於人民幣100,000,000元。

僅為供參考，本公司已委聘獨立估值師評估新公司物業(假設已取得一切業權證)於二零一七年一月十六日之市值。根據獨立估值師提供之估值，新公司物業之市值為人民幣102,000,000元(相等於約115,700,000港元)。有關新公司物業估值之進一步資料載於本通函「附錄五-B-有關投資物業之估值」。

有關莊士中國之資料

莊士中國為於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：298)。於最後實際可行日期，莊士中國為莊士機構間接持有約57.53%權益之非全資附屬公司。

莊中集團之主要業務為物業發展、投資及買賣，酒店經營及管理，貨品及商品(包括手錶配件及藝術品)製造、銷售及貿易，以及證券投資及買賣。

進行建議交易之理由及好處

本公司為於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：1172)。於最後實際可行日期，本公司為莊士機構間接持有約60.82%權益之非全資附屬公司。

本集團之主要業務為印刷製品生產及銷售，墓園發展及經營，物業投資，證券投資及買賣，以及資訊科技業務。

如本公司截至二零一六年九月三十日止六個月之中期報告所述，為增闢收入來源，本集團繼續在物業投資方面物色可為其帶來穩定經常性收入之新業務商機。再者，本集團繼續評估其印刷及墓園業務之發展策略，這等策略其中或會包括出售部份或全部這等業務以變現其內在價值。雖面對充滿挑戰之營商環境，但從印刷業務於截至二零一六年九月三十日止六個月錄得溢利可見，印刷業務之表現明顯改善，相對墓園業務仍未達到收支平衡，需要更長之投資期才可扭轉有關業務之局面。

因此，董事會認為根據建議交易出售墓園業務以交換投資物業(將由本集團持作長線投資以獲取租金收入)及現金收益，乃符合本公司之利益，因建議交易可(i)讓管理層投放更多資源於其現有核心印刷業務；(ii)讓本公司藉從投資物業收取之租金即時提升其經常性收入，此乃符合本集團之業務策略；(iii)讓本集團套取額外現金以推進其物業投資業務；及(iv)讓本公司有機會考慮於交易完成後向其股東宣派特別現金股息，因本公司已有一段頗長時間未有派息。

經考慮上述因素及下文「建議交易之財務影響」一節所述建議交易對本集團之財務影響後，董事認為建議交易之條款公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

所得款項之用途

本集團從建議交易之完成所得之現金收益淨額(於支付開支及稅項約41,400,000港元後)估計將不少於156,000,000港元。本公司現擬將有關現金收益淨額其中約8,000,000港元撥作本集團營運資金以支付整體開支，其中約25,000,000港元用以發展其印刷業務，餘額約123,000,000港元則用以收購在物業投資方面識別到之新投資及可能宣派特別現金股息。於最後實際可行日期，本公司並無就任何潛在收購事項已進行或進行中之計劃、安排、諒解、意向及磋商。

就本公司於交易完成後可能宣派特別現金股息而言，本公司將於適當時作出進一步公佈。

建議交易之財務影響

按FW權益持有人於二零一六年九月三十日應佔之綜合資產淨值(包括股東貸款)(並就其後取得46.8畝土地而支付之土地出讓金作出調整)計算，預期建議交易之完成將為本集團帶來收益淨額(包括匯兌儲備之變現和出售FW集團之會計收益及收購投資物業所產生商譽之會計撥備的影響淨額)約44,000,000港元(經扣除建議交易之開支及稅項)。然而，確實之收益淨額於交易完成日期才可確定。

如本通函附錄四所載之未經審核備考財務資料所示，若建議交易已於二零一六年九月三十日完成，則本集團之備考未經審核綜合資產總值將減少至約746,900,000港元，而本集團之備考未經審核綜合負債總額將減少至約101,300,000港元。有關之進一步資料載於本通函「附錄四—本集團之未經審核備考財務資料」。

於交易完成日期，FW集團將不再為本集團之附屬公司，而FW集團之財務業績將不再綜合計入本集團之業績；及成都控股公司及廣州集團將成為本集團之全資附屬公司，而成都控股公司及廣州集團之財務業績將會綜合計入本集團之業績。於新公司交易完成日期，新公司集團將成為本集團之全資附屬公司，而新公司集團之財務業績將會綜合計入本集團之業績。

上市規則之涵義

基於上述莊士機構分別於莊士中國及本公司持有之股本權益，莊士中國為本公司之關連人士(定義見上市規則)，因此建議交易根據上市規則乃構成本公司一項關連交易。因若干適用於聚福寶轉讓之百分比比率(定義見上市規則)均高於25%而低於75%，聚福寶轉讓根據上市規則乃構成本公司一項主要交易(出

董事會函件

售事項)。因若干適用於物業公司轉讓之百分比比率(定義見上市規則)均高於25%而低於100%，物業公司轉讓根據上市規則構成本公司一項主要交易(收購事項)。因此，建議交易須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上批准後方可作實。莊士機構(透過其全資附屬公司於最後實際可行日期持有2,013,573,887股股份，相當於本公司現有已發行股本約60.82%)及石禮謙先生(莊士機構、莊士中國及本公司之獨立非執行董事，於最後實際可行日期持有30,000股股份，相當於本公司現有已發行股本約0.0009%)將須放棄表決股東特別大會上提呈有關批准建議交易之決議案。就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除上文所披露者外，概無其他股東將須放棄表決股東特別大會上提呈有關批准建議交易之決議案。

因石禮謙先生為莊士機構、莊士中國及本公司之獨立非執行董事，於買賣協議日期擁有30,000股股份權益，彼已於本公司之董事會會議上放棄表決有關建議交易之董事會決議案。因洪定豪先生及羅莊家蕙女士均為莊士機構之執行董事，而邱智明先生為莊士機構之獨立非執行董事，彼等亦已於本公司之董事會會議上放棄表決有關建議交易之董事會決議案。除上文所披露者外，概無董事於建議交易擁有重大權益並須於本公司之董事會會議上放棄表決有關考慮及批准建議交易之董事會決議案。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

石禮謙先生為莊士機構、莊士中國及本公司之獨立非執行董事，於買賣協議日期及最後實際可行日期擁有30,000股股份權益。此外，邱智明先生為莊士機構及本公司之獨立非執行董事。因此，獨立董事委員會並未將石禮謙先生及邱智明先生納入為成員。

成員包括李秀恒博士(本公司之獨立非執行董事)之獨立董事委員會經已成立，以就建議交易向獨立股東提供意見。

天達已獲委任為獨立財務顧問，以就建議交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

董事會函件

股東特別大會

本通函第EGM-1至EGM-2頁所載為訂於二零一七年三月二十四日(星期五)中午十二時正假座香港中環遮打道18號歷山大廈25樓舉行股東特別大會之通告，會上將考慮及酌情通過有關批准買賣協議及其擬定交易之普通決議案。

茲隨本通函附上股東特別大會適用之委派代表書。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附之委派代表書上印備之指示填妥委派代表書及簽署，並最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司在香港之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。閣下填妥及交回委派代表書後，屆時仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。於股東特別大會上將以按股數投票之方式表決所提呈之決議案。

推薦建議

敬請留意本通函第19至20頁所載獨立董事委員會致獨立股東之函件，以及本通函第21至50頁所載獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件(載述有關建議交易之意見和於達致有關意見時考慮之主要因素及理由)。

董事認為建議交易之條款公平合理，並符合一般商業條款，而建議交易符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議獨立股東於股東特別大會上就批准買賣協議及其擬定交易之決議案投贊成票。於決定如何投票表決將於股東特別大會上提呈之決議案前，敬請閱讀上述獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件。

其他資料

此外，敬請留意本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
勤達集團國際有限公司*
Midas International Holdings Limited
主席
洪定豪
謹啟

二零一七年三月八日



MIDAS

勤達集團國際有限公司*
Midas International Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號: 1172)

敬啟者：

**有關買賣聚福寶機構有限公司
全部股本權益
及出讓其股東貸款
和
轉讓物業公司全部股本權益
及出讓其股東貸款之
主要及關連交易**

本人提述 Midas International Holdings Limited (勤達集團國際有限公司*) 於二零一七年三月八日刊發之股東通函(「通函」)，本函件乃收錄其中。除非文義另有所指，本函件所用之詞語與通函所界定者具有相同涵義。

本人已獲董事會委任為獨立董事委員會之唯一成員，以根據買賣協議之條款及條件考慮建議交易(其為關連交易)，並就該等條款對本公司及獨立股東而言是否公平合理及訂立買賣協議是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。

天達融資亞洲有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就建議交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

敬請留意通函第6至18頁所載之董事會函件，當中載有(其中包括)建議交易之資料，以及通函第21至50頁所載之獨立財務顧問函件，當中載有其就建議交易提供之意見。敬請亦留意通函所載之其他資料。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

經考慮進行建議交易之主要因素及理由和通函所載獨立財務顧問之意見後，本人認為買賣協議之條款及條件公平合理，並符合一般商業條款，而訂立買賣協議乃符合本公司及股東之整體利益。

因此，本人建議獨立股東就股東特別大會上將予提呈有關批准建議交易、買賣協議及其擬定交易之普通決議案投贊成票。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會
李秀恒
獨立非執行董事
謹啟

二零一七年三月八日

以下為天達就買賣協議及其擬定交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供收錄於本通函。



Investec Capital Asia Limited

天達融資亞洲有限公司

Room 3609, 36/F, Two International Finance Centre

8 Finance Street, Central, Hong Kong

香港中環金融街8號國際金融中心二期36樓3609室

Tel/ 電話: (852) 3187 5000

Fax/ 傳真: (852) 2501 0171

www.investec.com

敬啟者：

有關買賣聚福寶機構有限公司
全部股本權益
及出讓其股東貸款；
和
轉讓物業公司全部股本權益
及出讓其股東貸款之
主要及關連交易

I. 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就買賣協議擬定之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關買賣協議之詳情，載於日期為二零一七年三月八日致獨立股東之通函（「通函」，而本函件構成其中一部分）所載董事會函件（「董事會函件」）內。除非文義另有所指，本函件所用之詞語與通函所界定者具有相同涵義。

誠如董事會函件所載，於二零一七年一月二十一日，莊士中國與 貴公司訂立買賣協議。根據買賣協議， 貴公司有條件同意出售或促成出售而莊士中國有條件同意購入或促成購入出售股份及出售貸款。

代價為人民幣398,000,000元（相等於約451,300,000港元），將由莊士中國以物業代價人民幣224,000,000元（相等於約254,000,000港元）及現金人民幣174,000,000元（相等於約197,300,000港元）支付予 貴公司。

獨立財務顧問函件

於最後實際可行日期，莊士機構(透過莊士機構直接持有之全資附屬公司 Profit Stability Investments Limited)於莊士中國約57.53%之已發行股本中擁有權益，並(透過莊士機構直接持有之全資附屬公司 Gold Throne Finance Limited)於貴公司約60.82%之已發行股本中擁有權益。

基於莊士機構上述分別於莊士中國及貴公司持有之股本權益，莊士中國為貴公司之關連人士(定義見上市規則第14A章)，因此，根據上市規則第14A章，建議交易構成貴公司一項關連交易。因若干適用於聚福寶轉讓之百分比比率(定義見上市規則)高於25%而低於75%，故根據上市規則第14章，聚福寶轉讓構成貴公司一項主要交易(出售事項)。因若干適用於物業公司轉讓之百分比比率(定義見上市規則)高於25%而低於100%，故根據上市規則第14章，物業公司轉讓構成貴公司一項主要交易(收購事項)。因此，建議交易須遵守上市規則第14章及第14A章項下有關申報、公佈及股東批准規定。

於買賣協議及其擬定交易中擁有重大權益之任何關連人士，以及於買賣協議及其擬定交易中擁有重大權益之任何股東及其聯繫人士，均須於股東特別大會上放棄表決。根據董事會函件，莊士機構(透過其全資附屬公司持有2,013,573,887股股份，相當於最後實際可行日期貴公司現有已發行股本約60.82%)及石禮謙先生(莊士機構、莊士中國及貴公司各自之獨立非執行董事，持有30,000股股份，相當於最後實際可行日期貴公司已發行股本約0.0009%)將須放棄表決股東特別大會上提呈有關批准建議交易之決議案。

II. 獨立董事委員會

董事會現時由八名董事組成，即執行董事洪定豪先生、羅莊家蕙女士、莊家淦先生及黃志成先生；非執行董事黎慶超先生；及獨立非執行董事石禮謙先生、李秀恒博士及邱智明先生。

成員包括李秀恒博士(貴公司之獨立非執行董事)之獨立董事委員會經已成立，以就建議交易向獨立股東提供意見。石禮謙先生為莊士機構、莊士中國及貴公司之獨立非執行董事，於最後實際可行日期擁有30,000股股份權益。此外，邱智明先生為莊士機構及貴公司之獨立非執行董事。因此，獨立董事委員會並未將石禮謙先生及邱智明先生納入為獨立董事委員會成員。

獨立財務顧問函件

作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，吾等之職責為就(i)買賣協議之條款是否按正常商業條款訂立，及建議交易是否於 貴集團日常及一般業務過程中進行；(ii)買賣協議之條款是否屬公平合理以及符合 貴公司及股東之整體利益；及(iii)獨立股東是否應於股東特別大會上投票贊成批准買賣協議及其擬定交易之決議案，向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

於最後實際可行日期，根據上市規則第13.84條，吾等獨立於莊士機構、莊士中國及 貴公司且與彼等概無關連，因此，吾等合資格就買賣協議向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。除吾等獲委任為獨立財務顧問外，於過往兩個年度，吾等並無擔任 貴集團之獨立財務顧問。除就吾等獲委聘為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問而應付吾等之一般顧問費用外，概無有關吾等向 貴公司收取任何其他費用或利益之安排。

III. 意見之基礎及假設

於達致吾等之意見時，吾等僅依據通函所載有關 貴集團事務之聲明、資料、意見及陳述，以及由 貴集團及／或其高級管理層（「**管理層**」）及／或董事向吾等提供之資料及陳述。吾等已假設通函所載或所述或由 貴集團及／或其管理層及／或董事以其他方式提供、作出或發出涉及 貴集團事務之所有相關聲明、資料、意見及陳述（其就此負全責）於其作出及發出時在所有重大方面均屬真實及準確，且於通函日期仍屬真實有效。吾等已假設通函所載由董事及／或 貴集團管理層作出或提供有關 貴集團事務之所有意見及陳述均在經審慎周詳查詢後合理作出。吾等亦已尋求及取得 貴集團及／或其管理層及／或董事確認，通函所提供及所述資料並無遺漏導致通函所載任何聲明產生誤導之重要事實。

吾等認為，吾等已經審閱目前所有可供查閱之資料及文件，以使吾等達致知情意見，並證實吾等倚賴所提供資料乃屬合理之舉，以就吾等之意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑由 貴集團及／或其管理層及／或董事及彼等各自之顧問向吾等提供之聲明、資料、意見及陳述之真實性、準確性及完整性，亦無理由認為吾等獲提供或上述文件所載資料已隱瞞或遺漏重要資料。吾等認為，吾等已審閱充足及有關資料及文件，並依照上市規則第13.80條（包括其附註）之

獨立財務顧問函件

規定採取合理步驟以達致知情意見，證明通函所載資料之準確性可加以倚賴及為吾等之推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無對所提供資料進行獨立核證，亦無獨立調查 貴公司、莊士中國及莊士機構以及彼等各自之附屬公司或聯屬公司之業務及事務，以及彼等各自之歷史、經驗及往績記錄，或彼等各自經營所在市場之前景。

IV. 主要考慮因素

於達致吾等之推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 背景資料

1.1. 有關 貴集團之資料

誠如 貴集團截至二零一六年九月三十日止六個月之中期報告(「二零一六/二零一七年年報」)所載， 貴集團之主營業務主要包括印刷業務、物業業務、證券投資及買賣業務以及資訊科技業務。印刷業務包括印刷製品生產及銷售，產品包括藝術圖書及包裝盒，而物業業務則以墓園經營及物業投資為主。

i. 貴集團之過往財務表現

收益及溢利

以下分別載列 貴集團於截至二零一五年及二零一六年九月三十日止六個月期間(摘錄自二零一六/二零一七年年報)以及截至二零一五年三月三十一日及二零一六年三月三十一日止兩個財政年度(摘錄自 貴公司截至二零一六年三月三十一日止年度之年報(「二零一五/二零一六年年報」))之收益及溢利。

| (千港元) | 截至九月三十日 | | 截至三月三十一日 | |
|-----------|---------|---------|----------|---------|
| | 止六個月 | | 止年度 | |
| | 二零一六年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一五年 |
| 印刷製品銷售收益 | 113,733 | 141,467 | 225,177 | 262,110 |
| 墓園資產銷售收益 | 9,505 | 10,428 | 22,300 | 12,472 |
| 餘下業務之其他收益 | 8,746 | 69 | 8,504 | — |
| 總收益 | 131,984 | 151,964 | 255,981 | 274,582 |

獨立財務顧問函件

| (千港元) | 截至九月三十日 止六個月 | | 截至三月三十一日 止年度 | |
|----------------------|-----------------|---------------|-----------------|-----------------|
| | 二零一六年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一五年 |
| 應佔本期間／年度溢利／ (虧損)： | | | | |
| 貴公司擁有人 | 9,465 | 94,644 | 93,146 | (16,649) |
| 非控制性權益 | 38 | (348) | (541) | (556) |
| | <u>9,503</u> | <u>94,296</u> | <u>92,605</u> | <u>(17,205)</u> |

貴集團之總收益由截至二零一五年九月三十日止六個月期間之約152,000,000港元減少至截至二零一六年九月三十日止六個月期間之約132,000,000港元，同期下跌約13.2%，乃主要由於印刷製品銷售收益減少約27,700,000港元所致。貴公司擁有人應佔本期間溢利由截至二零一五年九月三十日止六個月期間之約94,600,000港元減少至截至二零一六年九月三十日止六個月期間之約9,500,000港元，同期下跌約90.0%。有關差異乃主要由於貴集團於截至二零一五年九月三十日止六個月確認來自出售一間附屬公司(其主要資產為一處位於中國東莞市長安鎮之物業)之一次性收益約108,700,000港元所致。

貴集團之總收益由截至二零一五年三月三十一日止年度之約274,600,000港元減少至截至二零一六年三月三十一日止年度之約256,000,000港元，同比下跌約6.8%，乃主要由於印刷製品銷售減少約36,900,000港元所致。貴公司擁有人應佔本年度溢利由截至二零一五年三月三十一日止年度之虧損約16,600,000港元增加至截至二零一六年三月三十一日止年度之溢利約93,100,000港元。該轉虧為盈乃主要由於於截至二零一六年三月三十一日止年度確認一次性收益約108,700,000港元(誠如上段所述)所致。

獨立財務顧問函件

按業務呈列之分部資料

以下分別載列 貴集團於截至二零一五年及二零一六年九月三十日止六個月期間(摘錄自二零一六/二零一七年年中期報告)以及截至二零一五年三月三十一日及二零一六年三月三十一日止兩個財政年度(摘錄自二零一五/二零一六年年報)按業務呈列之分部資料：

| (千港元) | 截至九月三十日 | | 截至三月三十一日 | |
|---|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 止六個月 | | 止年度 | |
| | 二零一六年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一五年 |
| 印刷分部 | | | | |
| 本期間/年度溢利/(虧損) | 3,760 | 98,585 | 93,228 | (20,656) |
| 減：出售一間附屬公司/ 附屬公司之收益 | — | (108,718) | (108,718) | (29,368) |
| | <u>3,760</u> | <u>(10,133)</u> | <u>(15,490)</u> | <u>(50,024)</u> |
| 本期間/年度溢利/ (虧損)(已剔除出售 一間附屬公司/附屬 公司之一次性收益) | <u>3,760</u> | <u>(10,133)</u> | <u>(15,490)</u> | <u>(50,024)</u> |
| 墓園分部 | | | | |
| 本期間/年度溢利/(虧損) | 428 | (1,797) | (2,649) | 11,037 |
| 減：營業稅撥備之回撥 | (1,415) ¹ | — | — | — |
| 減：稅項撥備之回撥 | — | — | — | (3,552) |
| 減：費用承諾撥備之回撥 | — | — | — | (10,224) |
| | <u>(987)</u> | <u>(1,797)</u> | <u>(2,649)</u> | <u>(2,739)</u> |
| 本期間/年度虧損 (已剔除所有上述 一次性撥備回撥) | <u>(987)</u> | <u>(1,797)</u> | <u>(2,649)</u> | <u>(2,739)</u> |
| 其他分部 | | | | |
| 物業投資 | 397 | — | 34 | — |
| 證券投資及買賣 | 8,318 | 53 | 8,469 | — |
| 其他及企業 | (3,400) | (2,545) | (6,477) | (7,586) |
| | <u>8,088</u> | <u>(14,422)</u> | <u>(16,113)</u> | <u>(60,349)</u> |
| 本期間/年度溢利/(虧損) 總額(已剔除所有上述 一次性出售收益及 撥備回撥) | <u>8,088</u> | <u>(14,422)</u> | <u>(16,113)</u> | <u>(60,349)</u> |

鑑於有關回顧期間及年度並無非經常性項目，吾等已載列如下分析(不包括對非經常性項目之分析)，以資比較。

1 誠如管理層所告知，於墓園銷售營業稅自二零一六年五月取消徵收後，貴公司於截至二零一六年九月三十日止六個月錄得營業稅撥備之回撥約1,400,000港元。該撥備主要與於截至二零一六年九月三十日止六個月期間之前作出之營業稅撥備有關。

印刷分部

倘剔除出售一間附屬公司之一次性收益，則 貴集團印刷分部於截至二零一五年九月三十日止六個月期間錄得虧損約10,100,000港元。於截至二零一六年九月三十日止六個月期間， 貴集團印刷分部錄得溢利約3,800,000港元。

倘剔除出售一間附屬公司／附屬公司之一次性收益，則 貴集團印刷分部之虧損由截至二零一五年三月三十一日止年度之約50,000,000港元減少至截至二零一六年三月三十一日止年度之虧損約15,500,000港元。

誠如上文表格所闡釋，吾等留意到，儘管印刷分部之收益減少，但 貴集團印刷分部在其財務表現方面錄得明顯改善。同一表格亦已概述，該分部於截至二零一五年三月三十一日止年度錄得虧損約50,000,000港元，而於截至二零一六年三月三十一日止年度則改善至虧損約15,500,000港元。此外， 貴集團印刷分部之財務業績於截至二零一六年九月三十日止六個月轉虧為盈，錄得溢利約3,800,000港元。

管理層認為，印刷分部財務表現錄得明顯改善，乃由於印刷分部(i)精簡生產流程並增置自動化設備以減低對勞動力之依賴，同時提高生產效率；(ii)改進企業資源規劃系統，確保資源得到妥善及更佳之分配；及(iii)加強對各方面成本之控制所致。因此， 貴集團整體已削減人手，並大幅節省了生產成本及行政費用。

墓園分部

貴集團墓園分部於截至二零一五年九月三十日止六個月期間錄得虧損約18,000,000港元，於截至二零一六年九月三十日止六個月期間錄得虧損約1,000,000港元(已就營業稅撥備之一次性回撥作出調整)。

貴集團墓園分部於截至二零一五年三月三十一日止年度錄得虧損約2,700,000港元(已就撥備之一次性回撥作出調整)，於截至二零一六年三月三十一日止年度錄得虧損約2,600,000港元。

獨立財務顧問函件

誠如上表所闡釋，吾等留意到，貴集團墓園分部於整個回顧期間／年度持續錄得虧損。同一表格亦已概述，在就一次性撥備回撥作出調整後，該分部於截至二零一五年三月三十一日止年度及截至二零一六年三月三十一日止年度分別錄得虧損約2,700,000港元及約2,600,000港元。於截至二零一六年九月三十日止六個月，貴集團墓園分部繼續錄得虧損約1,000,000港元(已就一次性撥備回撥作出調整)。

其他分部

誠如二零一六／二零一七年年報及二零一五／二零一六年年報所載，吾等留意到，物業投資分部及證券投資及買賣分部已分別於截至二零一六年三月三十一日止年度及截至二零一五年九月三十日止六個月成為貴集團之主營業務。此外，吾等亦留意到，該等業務分部自成為貴集團之主營業務以來，一直為貴集團產生正現金流量及貢獻溢利。

ii. 貴集團之過往財務狀況

以下載列貴集團之綜合財務狀況表(乃分別摘錄自二零一六／二零一七年年報及二零一五／二零一六年年報)：

| (千港元) | 於二零一六年 九月三十日 | 於三月三十一日 二零一六年 | 二零一五年 |
|----------|-----------------|------------------|---------|
| 資產總值 | 923,847 | 920,085 | 914,870 |
| 負債總額 | 228,249 | 219,802 | 290,012 |
| 應佔權益： | | | |
| — 貴公司擁有人 | 638,338 | 634,458 | 556,011 |
| — 非控制性權益 | 57,260 | 65,825 | 68,847 |
| 權益總額 | 695,598 | 700,283 | 624,858 |

於二零一六年九月三十日，貴集團之資產總值及負債總額分別為約923,800,000港元及約228,200,000港元。相較二零一六年三月三十一日，資產總值增加約3,800,000港元(乃主要由於現金及銀行結存增加所致)，而負債總額則增加約8,400,000港元(乃主要由於銀行借款增加所致)。貴公司擁有人應佔權益由二零一六年三月三十一日之約634,500,000港元增加至二零一六年九月三十日之約638,300,000港元。

於二零一六年三月三十一日，貴集團之資產總值及負債總額分別為約920,100,000港元及約219,800,000港元。相較二零一五年三

月三十一日，資產總值增加約5,200,000港元(乃主要由於公平值反映於損益之金融資產增加所致)，而負債總額則減少約70,200,000港元(乃主要由於銀行借款及應付賬款減少所致)。貴公司擁有人應佔權益由二零一五年三月三十一日之約556,000,000港元增加至二零一六年三月三十一日之約634,500,000港元。

1.2. 有關出售資產(即FW集團)之背景資料及財務資料

FW為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為貴公司間接持有之全資附屬公司。貴集團於FW集團之原投資成本約為350,000,000港元。FW之主要資產為其於Profitable Industries之87.5%權益。Profitable Industries餘下之12.5%權益則由CNT Group Limited(北海集團有限公司)(在聯交所主板上市之公司)(股份代號：701)之一間全資附屬公司擁有。有關Profitable Industries之進一步詳情，請參閱通函董事會函件「有關FW集團之資料」一節。

聚福寶中國公司為Profitable Industries擁有97.77%權益之非全資附屬公司，已獲中國民政部及中國廣東省民政廳批准發展及經營一個墓園，並將福位出售予中國居民、海外華僑和香港、澳門及台灣之居民。聚福寶中國公司亦已獲上述政府機關批准提供銷售墓碑、墓石及碑柱，殯葬管理及其配套服務。

墓園業務之狀況

誠如董事會函件所載，聚福寶中國公司之主要業務為發展及經營聚福寶(一個位於中國廣東省四會市之墓園，與當地政府部門協議之地盤面積約為518畝)。聚福寶中國公司已取得約146.8畝土地(「現有發展期」)之土地使用權證。在現有發展期中，100畝土地於二零零三年開始發展，到二零一六年已大致完成發展，包括完成興建一幢行政大樓、12個容納5,485幅墓地之墓區及一座容納550個壁龕之陵塔。於二零一六年十一月，聚福寶中國公司進一步取得約46.8畝土地之土地使用權證，並計劃在這幅地上興建4,300幅墓地。

至於餘下約371.2畝之土地(「未來發展期」)，儘管聚福寶中國公司尚未取得相關土地使用權證，但聚福寶中國公司已完成其總體規劃。根據總體規劃，約150畝土地乃劃為公用道路及綠化帶。就此而言，聚福寶中國公司將就開放該等道路及綠化帶作公共用途而聯絡當地政府部門，因此無意申請土地使用權證。然而，倘當地政府部門不贊成該項建議，則聚福寶中國公司將辦理必要程序取得

獨立財務顧問函件

該150畝土地之使用權證。根據買賣協議及據管理層告知，出售FW集團不會受是否取得該等道路及綠化帶土地使用權證狀態之影響，且於最後實際可行日期，管理層無意於完成前申請該等土地使用權證。因此，建議交易之條款不會受是否取得受作公用道路及綠化帶用途之150畝土地的影響。儘管如此，聚福寶中國公司擬分階段就餘下約221.2畝之土地申領土地使用權證。最近，聚福寶中國公司已申請並接獲中國有關當局通知，其已獲分配未來發展期中約23.4畝之土地配額。預期相關取地流程(與二零一六年取得約46.8畝土地之流程類似)將會展開。聚福寶中國公司預期有關程序將於二零一七年內完成。至於未來發展期中餘下約197.8畝之土地(須辦理土地拍賣等必要流程)，聚福寶中國公司擬因應市況分階段進行擴展，並與中國有關當局保持緊密聯繫，且所有與未來發展期有關之應付地價將由莊中集團承擔。

以下為FW集團截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個財政年度各年之財務概要：

| (千港元) | 截至三月三十一日止年度 | |
|----------------------|----------------|----------------|
| | 二零一六年 | 二零一五年 |
| 除稅前虧損 | (4,540) | (4,130) |
| 除稅後虧損 | (3,259) | (3,345) |
| 加：已分配集團開支 | 610 | 606 |
| 按分部資料計算之經 調整除稅後虧損 | <u>(2,649)</u> | <u>(2,739)</u> |

FW權益持有人於二零一六年九月三十日應佔之綜合資產總值及資產淨值(包括股東貸款約441,700,000港元)分別約為591,200,000港元及394,700,000港元。

1.3. 有關物業代價項下物業公司之資料

i. 有關成都控股公司及成都物業之背景資料及財務資料

成都控股公司主要在中國從事物業投資，其於交易完成時擁有之唯一資產為不附帶產權負擔之成都物業。成都物業乃位於中國四川省成都市武侯區人民南路四段1號成都數碼廣場6樓之一項商業物業，樓面面積約4,255.02平方米，現正租予一家租戶，月租為人民幣260,000元，並將於二零一七年十月調升至人民幣273,000元，及於二零一八年十月調升至人民幣286,650元。有關租約將於二零一九年九月屆滿。

以下為成都控股公司截至二零一六年三月三十一日止兩個財政年度之財務概要：

| (千港元) | 截至三月三十一日止年度 | |
|-------|-------------|-------|
| | 二零一六年 | 二零一五年 |
| 除稅前溢利 | 27,214 | 2,617 |
| 除稅後溢利 | 24,414 | 2,277 |

成都控股公司權益持有人於二零一六年九月三十日應佔之資產總值及資產淨值(包括股東貸款約61,800,000港元)分別為約80,500,000港元及約73,600,000港元。

ii. 有關廣州集團及廣州物業之背景資料及財務資料

廣州控股公司為於香港註冊成立之有限公司，並為莊士中國間接持有之全資附屬公司。廣州控股公司透過其全資附屬公司在中國從事投資控股及物業投資，而廣州集團於交易完成時擁有之唯一資產將為不附帶產權負擔之廣州物業。廣州物業包括位於中國廣東省廣州市天河區華夏路16號富力盈凱廣場之五個商業單位，總樓面面積約895.08平方米，現正租予一家租戶，月租為人民幣170,227元，並將於二零一七年五月調升至人民幣180,441元。有關租約將於二零一八年五月屆滿。

獨立財務顧問函件

以下為廣州集團截至二零一六年三月三十一日止兩個財政年度之財務概要：

| (千港元) | 截至三月三十一日止年度 | |
|-------|-------------|-------|
| | 二零一六年 | 二零一五年 |
| 除稅前溢利 | 14,192 | 9,697 |
| 除稅後溢利 | 11,010 | 9,176 |

廣州控股公司權益持有人於二零一六年九月三十日應佔之綜合資產總值及資產淨值(包括股東貸款約147,100,000港元)分別為約190,600,000港元及約169,600,000港元。

iii. 有關新公司集團及新公司物業之背景資料及財務資料

誠如董事會函件所載，新公司為於二零一六年十一月二十二日在香港註冊成立之有限公司，並為莊士中國間接持有之全資附屬公司。自註冊成立以來，新公司並無經營任何業務，而於二零一七年一月在中國新近成立一間全資附屬公司。於最後實際可行日期，新公司及其附屬公司均無任何重大資產或負債。根據董事會函件所載之資料，新公司物業乃位於中國湖南省長沙市天心區中意二路145號聚豪山莊之不多於40幢住宅別墅。倘獨立估值師在不早於新公司交易完成日期前一個月之日子對新公司物業別墅作出之市值估值低於人民幣100,000,000元，則有關差額將由莊中集團以現金補足，以致於新公司交易完成日期之新公司資產淨值將不會少於人民幣100,000,000元。有關進一步詳情，請參閱董事會函件「有關新公司集團及新公司物業之資料」一節。

2. 中國墓園及房地產行業概覽及相關政策

2.1. 中國墓園行業

根據廣東省民政廳(「民政廳」)網站之資料，民政廳已於二零一六年九月十六日就廣東省之殯葬及墓園發展計劃發出通知(「通知」)。根據通知，廣東省共有殯儀館89個，經營性公墓96座，骨灰存放設施3,077座，市、縣骨灰樹葬區133個。根據十三五規劃，廣東省矢志透過多項改革整合殯葬及墓園發展計劃(「計劃」)，包括但不限於加強墓園管理及建

設力度。除實施計劃外，吾等認為，廣東省墓園及殯葬服務之供求亦將受到65歲及以上老年人口（「老年人口」）、死亡率以及廣東省之政府規劃及行業政策等多個因素之影響。

i. 廣東省之老年人口及死亡率

根據廣東省統計局網站之資料，於二零一五年末，廣東省之總人口約為108,500,000人，老年人口約為9,200,000人。於二零一五年，廣東省之死亡率約為0.4%，年內死亡人數約為500,000人。

ii. 政府規劃及行業政策

根據通知，民政廳將實施二零一二年五月刊發之《廣東省公墓建設總體規劃(2011-2020年)》，以透過(a)改進墓園建設規劃；(b)加強經營性墓園之管理系統；(c)依法嚴格執行墓園批文；及(d)加強墓園監督來進一步改善及轉變其墓園業務。

吾等留意到，誠如董事會函件所載，貴集團之墓園業務仍未達到收支平衡，需要更長之投資期才可扭轉有關業務之局面。在此基礎上，經計及中國墓園行業之前景，董事會認為而吾等認同，建議交易透過出售其墓園業務以交換投資物業及現金收益，乃符合貴集團之業務策略，有關進一步詳情載於本函件下文「3.1.符合貴集團之既定業務策略」一節。

2.2. 中國房地產行業

根據中國國家統計局網站(www.data.stats.gov.cn)發佈之資料，於二零一六年上半年，中國國內生產總值約為人民幣34,100,000,000,000元，較二零一五年同期增長7.2%。根據中國政府制定之十三五規劃，自二零一六年起計未來五年國內生產總值之年增長目標為約6.5%。經計及在十三五規劃(當中載明二零一六年至二零二零年中國政府政策之總體方向)下，城鎮發展仍然為中國政府之一項工作重點，加上中國政府近期實施多項政策措施促進中國房地產市場之長期可持續發展，儘管中國

房地產市場可能會因中國政府政策變動而出現波動，但 貴公司管理層認為而吾等亦認同，上述各項就中短期而言將會對中國房地產市場產生積極影響。管理層目前擬透過出租建議交易所取得之投資物業來為 貴集團產生穩定之收益。

3. 進行建議交易之理由及好處

據 貴公司管理層告知，進行建議交易之理由及好處主要如下：

3.1. 符合 貴集團之既定業務策略

貴集團之主要業務為印刷製品生產及銷售，墓園發展及經營，物業投資，證券投資及買賣，以及資訊科技業務。誠如二零一六／二零一七年年中期報告所載， 貴集團繼續在物業投資方面物色可為 貴集團增闢穩定經常性收入來源之新業務商機。再者， 貴集團繼續評估其印刷及墓園業務之發展策略，這等策略其中或會包括出售部份或全部這等業務以變現其內在價值。

根據董事會函件，董事會認為，雖面對充滿挑戰之營商環境，但從印刷業務於截至二零一六年九月三十日止六個月錄得溢利可見，印刷業務之表現明顯改善，相對墓園業務仍未達到收支平衡，需要更長之投資期才可扭轉有關業務之局面。因此，董事會認為根據建議交易出售墓園業務以交換投資物業(將作為 貴集團之長期投資持有以產生租賃收入)及現金收益，乃符合 貴集團之業務策略及 貴公司之利益，因建議交易可(i)讓管理層投放更多資源於其現有核心印刷業務；(ii)讓 貴公司藉從投資物業收取之租金即時提升其經常性收入；及(iii)讓 貴集團套取額外現金以推進其物業投資業務。

經計及(i)本函件第IV 1(1.1)節所載印刷分部在財務表現方面之明顯改善及其理由；(ii)誠如通函附錄一「經擴大集團之財務及經營前景」一段所述， 貴集團將繼續加強印刷分部之營銷團隊及設計部，透過積極之推廣活動進一步拓闊客源以吸引更多訂單，並繼續精簡生產流程、

增置自動化設備及改進企業資源規劃系統，以達致印刷分部進一步之成本節約；(iii)誠如本函件第IV 1(1.1)節所載，於回顧期間／年度內，墓園分部並無賺取利潤；(iv)墓園業務在現有發展期發展約46.8畝土地及在未來發展期支付取得221.2畝土地之土地使用權證之地價連同相關開發成本方面，將需要作出進一步之重大資本承擔；(v)物業投資業務已成為 貴集團主營業務之一，且該業務一直為 貴集團產生正現金流量及溢利，而 貴集團擬收購其他投資物業以產生經常性收入；(vi)據管理層告知， 貴集團可用之現有現金資源有限，且倘 貴集團擬同時發展印刷業務、墓園業務及物業投資業務，將令 貴集團之資源過於緊缺；及(vii)根據建議交易將予收購之物業公司預期將為 貴集團之現金流量作出積極貢獻，吾等認同管理層之觀點，認為建議交易為 貴集團提供了適當之機會，使其業務策略更為側重盈利能力及現金流量，而這符合 貴集團之既定業務策略。

3.2. 建議交易之財務影響

於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度，FW集團錄得虧損。待完成後，FW將不再為 貴公司之附屬公司，因而其財務狀況及業績將不再綜合計入 貴集團之綜合財務報告。

按FW權益持有人於二零一六年九月三十日應佔之綜合資產淨值(包括股東貸款)(並就其後取得約46.8畝土地而支付之土地出讓金作出調整)計算，預期建議交易之完成將為 貴集團帶來收益淨額(包括匯兌儲備之變現以及出售FW集團之會計收益及就因收購投資物業而產生之商譽作出會計撥備之淨影響)約44,000,000港元(經扣除建議交易之開支及稅項)。然而，確實之收益淨額於交易完成日期方可確定。

我們亦從通函附錄四所載之 貴集團未經審核備考財務資料中留意到，待建議交易完成後，經剔除 貴集團非控制性權益之備考資產淨值(即股東資金)將由約638,300,000港元增加至645,700,000港元。

有關建議交易之財務影響之進一步詳情，請參閱本函件下文「4.3. 建議交易之可能財務影響」一節。

有關代價分析之進一步詳情，請參閱本函件下文「4.2. 對代價之分析」一節。

經考慮上述各項，吾等認同管理層之意見，認為建議交易於完成後預期將對 貴集團產生積極財務影響。

3.3. 來自投資物業之正現金流量

根據通函附錄二成都控股公司及廣州集團之會計師報告所載之資料，於截至二零一六年三月三十一日止年度及截至二零一六年九月三十日止六個月，成都控股公司及廣州集團均錄得正營運現金流量及收益。此外，吾等亦已檢討管理層就成都物業及廣州物業所提供之相關租賃協議(該等協議將分別於二零一九年九月及二零一八年五月屆滿)。

基於上文所述，待完成後，管理層預期而吾等認同，成都控股公司及廣州集團將繼續為 貴集團貢獻正營運現金流量，且將分別透過成都物業及廣州物業產生持續之租金收入，為 貴集團帶來額外收益。

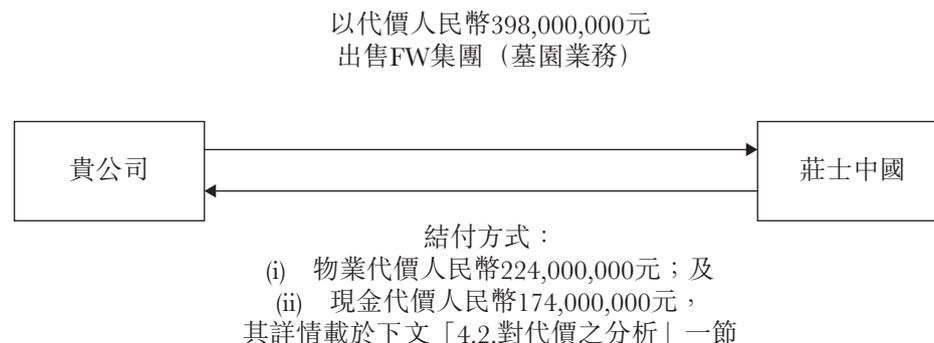
3.4. 建議交易所得現金款項淨額

誠如董事會函件所載， 貴集團從建議交易之完成所得之現金收益淨額(於支付開支及稅項約41,400,000港元後)估計將不少156,000,000港元。 貴公司現擬按下列方式動用現金收益淨額：約8,000,000港元用作 貴集團之一般營運資金以支付其間接費用，約25,000,000港元用於發展其印刷業務，餘額約123,000,000港元則用於收購在物業投資分部物色到之新投資，以及可能用於宣派特別現金股息。於最後實際可行日期，貴公司並無就任何潛在收購事項而已訂立或正在訂立任何計劃、安排、諒解、意向及磋商。

4. 買賣協議項下擬進行之建議交易

4.1. 買賣協議之主要條款

以下所載為建議交易之示意圖：



買賣協議之條款之詳情(包括買賣協議之協議雙方、建議交易之交易資產、其他條款及先決條件)載於董事會函件「買賣協議」一節。

i. 交易資產

根據買賣協議，貴公司有條件同意出售或促成出售而莊士中國有條件同意購入或促成購入出售股份及出售貸款。

ii. 代價

代價為人民幣398,000,000元(相等於約451,300,000港元)，將由莊士中國以物業代價人民幣224,000,000元(相等於約254,000,000港元)及現金人民幣174,000,000元(相等於約197,300,000港元)支付予貴公司。

iii. 代價之基準

代價乃經賣方與買方參考(其中包括)FW權益持有人應佔之綜合資產淨值(包括出售貸款)並按獨立估值師對現有發展期之估值及相關遞延稅項撥備作出調整及考量未來發展期之發展潛力後以公平原則磋商釐定。

物業代價乃經賣方與買方參考(其中包括)物業公司權益持有人應佔之資產淨值總額(包括各自之股東貸款)並按獨立估值師對投資物業之估值及相關遞延稅項撥備作出調整後以公平原則磋商釐定。

iv. 交易完成

建議交易將於買賣協議最後未達成之先決條件得以達成(或視乎情況，獲豁免)後第三個工作天或買賣協議雙方以書面協定之其他日期完成。於交易完成日期，出售股份及出售貸款將從貴集團轉讓至莊中集團，而成都控股公司及廣州控股公司之全部股本權益及股東貸款將從莊中集團轉讓至貴集團。此外，於交易完成日期，莊士中國將向貴公司支付現金代價人民幣174,000,000元(相等於約197,300,000港元)。

新公司交易完成日期將為交易完成日期第三個週年日或之前莊士中國向 貴公司發出一個月事先書面通知後之任何日期。於新公司交易完成日期，新公司之全部股本權益及股東貸款將從莊中集團轉讓至 貴集團。

v. 其他條款

根據買賣協議之條款：

- (a) 貴公司已向莊士中國承諾FW權益持有人應佔之綜合資產淨值(包括出售貸款)於交易完成日期將不少於約人民幣348,100,000元(相等於約394,700,000港元)；
- (b) 莊士中國已向 貴公司承諾成都控股公司及廣州控股公司權益持有人應佔之綜合資產淨值(包括股東貸款)並按賣方與買方協定成都物業及廣州物業之估值作出調整後於交易完成日期合計將不少於人民幣124,000,000元(相等於約140,600,000港元)；
- (c) 莊士中國已向 貴公司承諾新公司資產淨值於新公司交易完成日期將不少於人民幣100,000,000元(相等於約113,400,000港元)；及
- (d) 由交易完成日期起至新公司交易完成日期之前一日止期間，買方將須按新公司資產淨值人民幣100,000,000元以年息2%每半年向賣方支付利息。

有關買賣協議之其他主要條款，如先決條件，請參閱通函董事會函件「買賣協議—先決條件」一節。

4.2. 對代價之分析

i. 代價

誠如董事會函件所載，代價為人民幣398,000,000元(相等於約451,300,000港元)，將由莊士中國(i)以物業代價人民幣224,000,000元(相等於約254,000,000港元)；及(ii)現金人民幣174,000,000元(相等於約197,300,000港元)支付予 貴公司。

代價乃經賣方與買方參考(其中包括)FW權益持有人應佔之綜合資產淨值(包括出售貸款)約366,800,000港元並按獨立估值師對現有發展期之估值及相關遞延稅項撥備約85,500,000港元作出調整及考量未來發展期之發展潛力後以公平原則磋商釐定。有關現有發展期及未來發展期以及獨立估值師對彼等各自之估值之進一步資料分別載於董事會函件「有關FW集團之資料」及通函「附錄五-A-有關聚福寶之估值」各節。

代價人民幣398,000,000港元(相等於約451,300,000港元)較FW權益持有人應佔之上述經調整綜合資產淨值(包括出售貸款)(「FW集團經調整資產淨值」)約366,800,000港元溢價約23.0%。

物業代價乃經賣方與買方參考(其中包括)物業公司權益持有人應佔之資產淨值總額(包括各自之股東貸款)約255,500,000港元並按獨立估值師對投資物業之估值及相關遞延稅項撥備約2,500,000港元作出調整後以公平原則磋商釐定。有關物業公司以及獨立估值師對各項投資物業之估值之進一步資料,請分別參閱董事會函件內「有關成都控股公司及成都物業之資料」、「有關廣州集團及廣州物業之資料」及「有關新公司集團及新公司物業之資料」及通函「附錄五-B-有關投資物業之估值」各節。

物業代價較物業公司權益持有人應佔上述經調整資產淨值總額約255,500,000港元折讓約0.6%。

ii. 對代價及物業代價之分析

於評估代價之公平性及合理性時,吾等已考慮並分析(a)從事與FW集團類似業務之可資比較公司之交易倍數;(b)有關聚福寶之獨立物業估值(其詳情載於通函附錄五-A);及(c)最低FW完成資產淨值(定義見下文)與代價之對比。上述分析之詳情載於本函件下文。

(a) 可資比較公司分析

誠如董事會函件所載，FW集團截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止財政年度各年錄得除稅後綜合淨虧損，而FW權益持有人於二零一六年九月三十日應佔之綜合資產淨值(包括股東貸款約441,700,000港元)約為394,700,000港元。在此基礎上，出售FW集團並無隱含市盈率及隱含市賬率約為1.1倍(乃按代價人民幣398,000,000元(相等於約451,300,000港元)除以FW之權益持有人於二零一六年九月三十日應佔之綜合資產淨值(包括股東貸款約441,700,000港元)約394,700,000港元計算)。

吾等已尋求將上述隱含市賬率與若干香港上市公司(「可資比較公司」)進行對比，該等公司於中國主要從事與FW集團類似之業務，及按彼等各自之年報所載，就其最近結束財政年度所得收入之不低於50%乃源自於中國提供殯儀服務，且於最後實際可行日期市值不超過800,000,000港元(「標準」)。標準乃經考慮FW集團之業務活動、其收益來源之地點及建議交易之規模後釐定。按照標準，吾等已物色三間可資比較公司，即(i)安賢園中國控股有限公司(股份代號：922)；(ii)仁智國際集團有限公司(股份代號：8082)；及(iii)中國生命集團有限公司(股份代號：8296)。基於上文所述者，吾等認為可資比較公司乃屬合適及具代表性。上述分析載於下表A：

獨立財務顧問函件

表A: 可資比較公司之對比

| 公司名稱 (股份代號) | 主要業務 | 於 最後實際 可行日期 之收市價 (港元) | 於 最後實際 可行日期 之市值 (百萬港元) | 股東應佔 資產淨值 (百萬港元) | 於 最後實際 可行日期 之市賬率 (附註1) (倍) |
|--------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|------------------------|---|
| 安賢園中國 控股有限公司 (922) | 於中國從事 墓園業務 | 0.081 | 440.2 | 533.2 | 0.8倍 |
| 仁智國際集團 有限公司 (8082) | 於香港及中國 提供殯葬及 殯葬相關服務 | 0.195 | 161.6 | 51.2 | 3.2倍 |
| 中國生命集團 有限公司 (8296) | 提供殯儀及相關 服務、銷售墓地 及提供墓園 保養服務 | 0.130 | 96.5 | 193.5 (附註2) | 0.5倍 |
| | | | | 最低 | 0.5倍 |
| | | | | 最高 | 3.2倍 |
| | | | | 平均 | 1.5倍 |
| 出售FW集團 | 發展及經營一個位 於中國廣東省之墓 園 | | | | 1.1倍 (附註3) |

資料來源：彭博及聯交所網站

附註：

- (1) 市賬率乃按於最後實際可行日期之市值除以已公佈之擁有人於六個月期間結束時或財政年度結束時(以較遲者為準)應佔之權益計算。
- (2) 以人民幣計值之金額已按人民幣1元兌1.1669港元之匯率(即二零一六年六月三十日彭博所報之匯率)換算為港元。
- (3) 按代價約451,300,000港元除以FW之權益持有人於二零一六年九月三十日應佔之綜合資產淨值(包括股東貸款約441,700,000港元)約394,700,000港元(其與最低FW完成資產淨值(定義見下文)相同)計算。

就上表A所載可資比較公司而言，吾等已審閱彼等各自之最新已公佈中期／年度報告及聯交所網站獲取吾等用於計算歷史市賬率之資料，包括(a)主要業務；(b)市值；及(c)其股東應佔

之資產淨值。誠如上表A所示，可資比較公司之歷史市賬率介乎約0.5倍至3.2倍，平均為約1.5倍。出售FW集團項下之隱含交易市賬率計算所得為約1.1倍，其處於可資比較公司之市賬率範圍內。股東應注意，由於FW集團截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度各年虧損，故不可能將其與全部可資比較公司按市盈率進行對比。

除可資比較公司外，吾等亦留意到福壽園國際集團有限公司(「福壽園」)(股份代號：1448)亦於中國從事與FW集團類似之業務，且其在中國提供殯儀服務之收益佔其收益不低於50%。然而，於最後實際可行日期，其市值約為9,378,700,000港元，遠高於800,000,000港元之標準，因此吾等並無將其載入上文之可資比較公司分析中。儘管存在上文所述者，僅出於闡述目的，福壽園之歷史市賬率約為3.4倍。倘將該市賬率載入可資比較公司分析，則可資比較公司及福壽園之歷史市賬率介乎約0.5至3.4倍，而出售FW集團則約為1.1倍。此外，鑑於FW集團於截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個財政年度均並無盈利，吾等認為，預期進行一項出售便可取得市場上絕大部分可資比較公司(均為於聯交所上市之公司)之市賬率，乃可能不切實際。

(b) FW物業權益之獨立物業估值

除以上對可資比較公司之分析外，吾等亦曾對聚福寶中國公司所持有之聚福寶之物業權益(「FW物業權益」)進行分析，其已由中證(「估值師」)於二零一七年一月十六日進行估值。

於評估代價時，吾等已審閱通函附錄五-A獨立估值報告載列之對FW物業權益之估值所採用之方法及基準及假設，並已與估值師對其進行討論。此外，吾等已與估值師之委聘團隊討論彼等之專長及物業估值經驗(其進一步詳情載於獨立估值報告)。再者，估值師已確認彼等之獨立性而吾等亦已審閱委聘條款及估值師就對FW物業權益進行估值而所開展工作之範疇。

吾等亦注意到，於對FW物業權益進行估值時，估值師已完全遵守香港測量師學會(香港測量師學會)頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)及聯交所頒佈之上市規則第五章及第12項應用指引所載規定。

誠如獨立估值報告所載，估值師已透過比較法對相關物業進行估值，假設其按現況出售，並參考有關市場可供比較之出售數據，且假設該等物業權益在真實市場中按現況出售，並無計及遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可能影響有關物業權益價值之其他類似安排之影響。

吾等自估值師瞭解到，(a)比較法為對標的物業權益進行估值所普遍採納之方法；及(b)該方法被視為較成本法更為適當，成本法倚賴歷史成本數據，而貼現現金流量法要求所應用之假設準確。吾等認為所採用之方法總體而言符合市場慣例，其已考慮近期與FW物業權益類似之物業之成交價格。基於以上所述，吾等認為估值師之物業估值報告就吾等評估建議交易項下條款之公平性及合理性而言為適當之資料來源。

(c) 與最低FW完成資產淨值之對比

根據買賣協議，貴公司將按代價出售(a)出售股份(即於交易完成日期FW之全部已發行股本)；及(b)出售貸款(即於交易完成日期尚欠貴集團之全數股東貸款)。

根據貴公司對莊士中國之承諾，FW權益持有人應佔之綜合資產淨值(包括出售貸款)於交易完成日期將不少於約人民幣348,100,000元(相等於約394,700,000港元)(「**最低FW完成資產淨值**」)。誠如董事會函件所載，FW權益持有人於二零一六年九月

三十日應佔之綜合資產淨值(包括股東貸款約441,700,000港元)約為394,700,000港元。此外，誠如通函附錄四所載，於二零一六年九月三十日後，對FW集團注資約10,100,000港元，用於支付約46.8畝土地之土地出讓金。

基於以上所述，管理層認為，(i)於交易完成後，FW集團之綜合資產淨值將符合 貴公司所承諾之最低FW完成資產淨值；(ii)代價高於FW權益持有人於二零一六年九月三十日應佔之綜合資產淨值(包括股東貸款約441,700,000港元)與上文所述進一步注資約10,100,000港元二者之和。

(d) 代價之結付

代價將以物業代價人民幣224,000,000元(相等於約254,000,000港元)及現金人民幣174,000,000元(相等於約197,300,000港元)結付。

物業代價指莊中集團將物業公司(即成都控股公司、廣州控股公司及新公司)之全部股本權益及股東貸款轉讓予 貴集團之代價，有關進一步資料載於董事會函件「有關成都控股公司及成都物業之資料」、「有關廣州集團及廣州物業之資料」及「有關新公司集團及新公司物業之資料」各節以及本函件上文「1.3.有關物業代價項下物業公司之資料」一節。

貴公司已委聘估值師評估成都物業及廣州物業於二零一七年一月十六日之市值。根據估值師提供之估值，成都物業及廣州物業之市值分別為人民幣76,500,000元(相等於約86,800,000港元)及人民幣60,000,000元(相等於約68,000,000港元)。就此而言，吾等已審閱通函附錄五-B內獨立估值報告所載對成都物業及廣州物業之估值所採用之方法及基準及假設，並已與估值師對其進行討論。此外，吾等已與估值師之委聘團隊討論彼等之專長

及物業估值經驗(其進一步詳情載於獨立估值報告)。再者，估值師已確認彼等之獨立性而吾等亦已審閱委聘條款及估值師就對成都物業及廣州物業進行估值而所開展工作之範疇。

吾等亦注意到，於對成都物業及廣州物業進行估值時，估值師已完全遵守香港測量師學會(香港測量師學會)頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)及聯交所頒佈之上市規則第五章及第12項應用指引所載規定。

誠如獨立估值報告所載，估值師已採用投資法(收入法)(經計及物業權益之現時租金)及市場法(假設其按現況出售)對相關物業進行估值，並參考有關市場可供比較之建議租賃及出售數據，且假設該等物業權益在真實市場中按現況出售，並無計及遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可能影響有關物業權益價值之其他類似安排之影響。

吾等自估值師瞭解到，(a)上述估值方法為對標的物業權益進行估值所普遍採納之方法；及(b)該等方法被視為較成本法更為適當，成本法倚賴歷史成本數據，而貼現現金流量法要求所應用之假設準確。吾等認為所採用之方法總體而言符合市場慣例，其已考慮與成都物業及廣州物業類似之物業之近期價格。基於以上所述，吾等認為估值師之物業估值報告就吾等評估建議交易項下條款之公平性及合理性而言為適當之資料來源。

儘管如此，鑑於根據買賣協議，莊士中國已向貴公司承諾成都控股公司及廣州控股公司權益持有人應佔之綜合資產淨值(包括股東貸款)並按賣方與買方協定成都物業及廣州物業之估值作出調整後於交易完成日期合計將不少於人民幣124,000,000元(相等於約140,600,000港元)，管理層認為於評估物業代價之公平性及合理性時應應用上述綜合資產淨值人民幣124,000,000元(相等於約140,600,000港元)。

獨立財務顧問函件

根據董事會函件所載之資料，新公司物業將包括最多40幢住宅別墅。倘若獨立估值師在不早於新公司交易完成日期前一個月進行評估之新公司物業之別墅之市值少於人民幣100,000,000元，差額將由莊中集團以現金補足，以致於新公司交易完成日期之新公司資產淨值將不會少於人民幣100,000,000元。吾等自董事會函件及通函附錄五-B及與估值師之討論亦注意到，為供參考，貴公司已委聘估值師評估新公司物業(假設已取得土地使用權證並有權進行轉讓、租賃及按揭)於二零一七年一月十六日之市值。根據估值師提供之估值，新公司物業之市值為人民幣102,000,000元(相等於約115,700,000港元)。就此而言，吾等已審閱通函附錄五-B內獨立估值報告所載對新公司物業之指示性估值所採用之方法及基準及假設，並已與估值師對其進行討論。基於以上所述，吾等認為估值師之上述估值乃評估代價之結付(包括上述由莊中集團作出之將以現金補足以致於新公司交易完成日期之新公司資產淨值將不會少於人民幣100,000,000元之承諾)之公平性及合理性之適當指示性參考來源。有關進一步資料，請參閱董事會函件內「有關新公司集團及新公司物業之資料」一節及通函附錄五-B。

吾等亦留意到，由交易完成日期起至新公司交易完成日期之前一日止期間，買方將須按新公司資產淨值人民幣100,000,000元以年息2%(與根據二零一五/二零一六年年報²所載資料所示之存款回報率每年約0.6%相對)每半年向賣方支付利息。基於此，於評估物業代價之公平性及合理性時應應用上述新公司資產淨值人民幣100,000,000元(相等於約113,400,000港元)。

2 誠如二零一五/二零一六年年報所載，貴集團截至二零一六年三月三十一日止年度錄得銀行存款利息收入約400,000港元。按於二零一五年及二零一六年三月三十一日之平均現金及銀行結存約71,300,000港元計算，年利率約為0.6%。

獨立財務顧問函件

基於以上所述，管理層提出意見，根據上文所述及董事會函件內「其他條款」一段下所載承諾得出之成都控股公司、廣州控股公司及新公司之合計最低資產淨值(包括各相關股東貸款) (「合計最低完成資產淨值」) 計算如下：

| 說明 | 金額 (人民幣 百萬元) | 金額 (百萬 港元) | 附註 |
|---|--------------------|------------------|----------|
| 物業代價 | 224.0 | 254.0 | A |
| 合計最低完成資產淨值： | 224.0 | 254.0 | B= (C+D) |
| — 根據莊士中國對 貴公司之承諾成都控股公司及廣州控股公司權益持有人於交易完成日期並就成都物業及廣州物業之估值作出調整後應佔之綜合資產淨值(包括股東貸款) | 124.0 | 140.6 | C |
| — 根據莊士中國對 貴公司之承諾於新公司交易完成日期之新公司資產淨值 | 100.0 | 113.4 | D |
| 物業代價減合計最低完成資產淨值 | — | — | A-B |

按此基準計算，根據莊士中國根據買賣協議提供之各相關承諾，合計最低完成資產淨值應不低於物業代價。

(e) 對代價及代價(包括物業代價)之結付之分析之結論

按照上文(a)、(b)及(c)分節項下所載分析，茲注意到，代價人民幣398,000,000元(相等於約451,300,000港元)相當於隱含市賬率為1.1倍，其處於可資比較公司之市賬率範圍內。代價亦較(i) FW集團經調整資產淨值約366,800,000元；(ii)最低FW完成資產淨值約394,700,000元；及(iii)FW權益持有人於二零一六年九月三十日所佔綜合資產淨值(包括出售貸款)與本函件「(c)與最低FW完成資產淨值之對比」分節內所述進一步注資約10,100,000港元二者之和均有所溢價。此外，誠如上文(d)分節所載，(i)成

都物業、廣州物業及新公司物業(假設新公司物業已取得相關土地使用權證)之市值(其構成物業代價之一部分)已由估值師評估,而估值師之物業估值報告被視為吾等分析之基準之適當資料來源;及(ii)根據莊士中國根據買賣協議提供之各相關承諾,合計最低完成資產淨值應不低於物業代價約人民幣224,000,000元(相等於約254,000,000港元)(即代價之一部分),其包括成都控股公司、廣州控股公司及新公司之已發行股本及股東貸款。因此,吾等認為代價(包括物業代價)屬公平合理,而建議交易符合 貴公司及股東之整體利益。

4.3. 建議交易之可能財務影響

i. 對盈利之影響

待完成後,FW集團將不再為 貴集團之附屬公司,而FW集團之財務業績將不再綜合計入 貴集團之綜合財務報告。

為僅供參考,誠如董事會函件所載,FW集團於截至二零一六年三月三十一日及二零一五年三月三十一日止財政年度均錄得虧損。

於完成後,成都控股公司及廣州控股公司各自將成為 貴公司之全資附屬公司。於新公司交易完成日期後,新公司集團將成為 貴集團之全資附屬公司。成都控股公司、廣州集團及新公司集團各自之財務業績將綜合計入 貴集團於各相關交易完成日期後之綜合財務報表中。

為僅供參考,誠如通函附錄二成都控股公司及廣州控股公司之會計師報告所載,成都控股公司及廣州控股公司截至二零一六年三月三十一日止年度之綜合除稅後淨溢利分別約為24,400,000港元及11,000,000港元。截至最後實際可行日期,新公司自註冊成立以來並無開展任何業務且並無重大資產或負債(於在中國之一間全資附屬公司(其於最後實際可行日期並無重大資產或負債)中之權益除外)。

預期建議交易之完成將為 貴集團帶來淨收益(包括匯兌儲備之變現以及出售FW集團之會計收益及就因收購投資物業而產生之

商譽作出會計撥備之淨影響)約44,000,000港元(經扣除相關開支及稅項)。

ii. 對資產淨值之影響

由於完成後FW集團將不再為 貴集團之附屬公司，故FW集團之所有資產及負債將不再綜合計入 貴集團之資產及負債。

基於成都控股公司、廣州集團及新公司集團於各自交易完成日期後將成為 貴公司之全資附屬公司，成都控股公司、廣州集團及新公司集團之全部資產及負債均將綜合計入 貴集團。

誠如通函附錄四內 貴集團之未經審核備考財務資料所載，假設建議交易於二零一六年九月三十日已完成，則 貴集團之權益持有人應佔之未經審核權益將由約638,300,000港元增加至約645,700,000港元。

iii. 對營運資金及資產負債比率之影響

從建議交易之完成所得之現金收益淨額(於支付開支及稅項後)估計將不少於156,000,000港元，將撥作 貴集團之一般營運資金，包括但不限於其現有業務之發展，收購在物業投資分部不時物色到之新投資，以及可能宣派特別現金股息。

誠如二零一六/二零一七年年中期報告所載， 貴集團於二零一六年九月三十日錄得淨現金(即現金及銀行結存減銀行借款)約41,900,000港元。負債資本比率(即銀行借款除以 貴公司權益持有人應佔資產淨值之百分比)約為2.8%。誠如通函附錄四內 貴集團之未經審核備考財務資料所載，假設建議交易於二零一六年九月三十日已完成，則 貴集團(i)將處於淨現金狀況，現金淨額約為179,000,000港元(備考淨現金增加乃主要由於代價之現金部分(即約197,300,000港元)所致)；及(ii)負債資本比率將維持在約2.8%。

股東應注意，買賣協議完成產生之實際財務影響僅在交易完成日期方可釐定。

V. 推薦建議

經考慮本函件所載之因素及分析，尤其是，

- (i) 建議交易乃 貴集團重整其業務策略之機會並與 貴集團之所述業務策略一致；
- (ii) 本函件「4.2.對代價之分析」一節所載之對代價之分析，包括吾等對代價、物業代價以及可資比較公司之分析；
- (iii) 由於買賣協議之完成，建議交易對 貴集團之可能財務影響；及
- (iv) 本函件「3.進行建議交易之理由及好處」一節所載建議交易之其他好處，

儘管出售FW集團並非在 貴集團日常及一般業務過程中進行，吾等認為買賣協議及其項下擬進行之交易符合一般商業條款，而該等商業條款屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

因此，吾等將推薦獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上就批准買賣協議及其擬定交易之決議案投贊成票。

此 致

獨立董事委員會及
列位獨立股東 台照

代表
天達融資亞洲有限公司
董事總經理
企業融資主管
戴國良
謹啟

二零一七年三月八日

天達融資亞洲有限公司之戴國良先生為證券及期貨條例第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之負責人員。彼活躍於企業融資顧問領域逾20年，曾參與及完成多類企業融資顧問交易。

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一六年、二零一五年及二零一四年三月三十一日止各年度之財務資料分別載於本公司截至二零一六年(第52至111頁)(http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0721/LTN20160721582_C.pdf)、二零一五年(第47至103頁)(http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0721/LTN20150721174_C.pdf)及二零一四年(第39至99頁)(http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0721/LTN20140721359_C.PDF)三月三十一日止年度之年報。本集團截至二零一六年九月三十日止六個月之財務資料載於本公司截至二零一六年九月三十日止六個月之中期報告(第16至34頁)(http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/1213/LTN20161213264_C.pdf)。所有上述本公司年報及中期報告亦已登載於本公司網站(<http://www.midasprinting.com>)。

2. 債務聲明

於二零一七年一月三十一日(即本通函付印前編製本債務聲明之最後實際可行日期)辦公時間結束時，經擴大集團尚有未償還之借款總額約18,500,000港元，包括銀行借款約17,100,000港元(其中約6,000,000港元以經擴大集團若干資產之固定質押作為抵押)及一名非控制性股東之無抵押借款約1,400,000港元。

除上述者或本文另有披露者以及日常業務中集團內公司間之負債及一般業務應付賬款外，於二零一七年一月三十一日辦公時間結束時，經擴大集團並無任何已發行及未償還或同意發行之借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(一般業務票據除外)或承兌信貸、債券、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大之或然負債。

3. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認本集團自二零一六年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報告之結算日)起至最後實際可行日期止之財務或經營狀況或前景並無任何重大不利變動。

4. 營運資金聲明

董事認為經計及經擴大集團從建議交易所得之款項及現有可供運用之內部財務資源(包括內部產生資金及備用銀行信貸融資)後，在並無不可預見之情況下，經擴大集團具備充裕之營運資金，足可應付本通函日期後至少十二個月之目前所需。

5. 經擴大集團之財務及經營前景

印刷業務方面，為提高收入，經擴大集團將繼續加強其營銷團隊及設計部，並透過積極之推廣活動進一步拓闊客源以吸引更多訂單。成本方面，經擴大集團將繼續精簡生產流程、增置自動化設備及改進企業資源規劃系統，以達致進一步之成本節約。

為增闢收入來源並為經擴大集團帶來穩定之經常性收入，除所持有之現有投資物業及債券組合以及根據建議交易收購物業公司而將購入之投資物業外，經擴大集團將繼續物色機會以投資於收租物業及可帶來投資收入之合適債券。

如董事會函件「進行建議交易之理由及好處」一節所述，於建議交易完成後，經擴大集團之現金狀況將見提升，此乃有利於經擴大集團之長遠發展，因其有助經擴大集團發展現有業務，並於適當時物色新投資商機。

6. 估值對照表

中證(獨立估值師)已評估將轉讓予本集團之物業權益於二零一七年一月十六日之市值。其函件、估值概要及估值證書載於本通函附錄五-B。

以下為將轉讓予本集團之物業權益於二零一六年九月三十日之賬面淨值(見載於本通函附錄二-A及附錄二-B)與將轉讓予本集團之物業權益於二零一七年一月十六日之市值(見載於本通函附錄五-B之估值報告)之對照表。

| | 成都物業 千港元 | 廣州物業 千港元 |
|---|---------------|---------------|
| 將轉讓予本集團之物業權益於二零一六年 九月三十日之賬面淨值(見載於本通函 附錄二-A及附錄二-B) | 80,507 | 62,940 |
| 估值盈餘 | <u>6,244</u> | <u>5,100</u> |
| 物業權益於二零一七年一月十六日之市值 (見載於本通函附錄五-B之估值報告)(附註) | <u>86,751</u> | <u>68,040</u> |

附註：如本通函附錄五-B之中證估值報告所示，成都物業及廣州物業於二零一七年一月十六日之市值分別為人民幣76,500,000元(相等於約86,751,000港元)及人民幣60,000,000元(相等於約68,040,000港元)。

以下為本公司之申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)編製之報告全文，以供收錄於本通函。



羅兵咸永道

致MIDAS INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED(勤達集團國際有限公司)列位董事就以往財務資料出具的會計師報告

序言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就莊士發展(成都)有限公司(「成都控股公司」)的以往財務資料作出報告(載於第II-A-4至II-A-19頁)，此等以往財務資料包括於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日和二零一六年九月三十日的資產負債表，截至該等日期止各有關期間(「有關期間」)的全面收益表、現金流量表及權益變動表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料(統稱為「成都控股公司以往財務資料」)。第II-A-4至II-A-19頁所載的成都控股公司以往財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於Midas International Holdings Limited(勤達集團國際有限公司)(「貴公司」)於二零一七年三月八日就 貴公司擬出售聚福寶機構有限公司及其負欠 貴公司之股東貸款以及擬收購成都控股公司、先悅有限公司及宜隆有限公司(「建議交易」)而刊發的通函(「通函」)內。

董事就成都控股公司以往財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據成都控股公司以往財務資料附註2(a)所載的編製基準擬備真實而中肯的成都控股公司以往財務資料，並對其認為為使成都控股公司以往財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

作為成都控股公司以往財務資料基礎的成都控股公司有關期間的財務報表(「成都控股公司相關財務報表」)，是由 貴公司董事負責根據成都控股公司有關期間的以前已發佈財務報表及管理賬目擬備。成都控股公司董事須負責根據

香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務準則」)擬備各公司的真實而中肯的財務報表編製及中肯地列報各公司的財務報表，並對其認為為使各公司財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任是對成都控股公司以往財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號，投資通函內就以往財務資料出具的會計師報告執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對成都控股公司以往財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取有關成都控股公司以往財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致成都控股公司以往財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根成都控股公司據成都控股公司以往財務資料附註2(a)所載的擬備基準擬備真實而中肯的成都控股公司以往財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價成都控股公司以往財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

我們認為，就本會計師報告而言，此等成都控股公司以往財務資料已根據成都控股公司以往財務資料附註2(a)所載的擬備基準，真實而中肯地反映成都控股公司於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日和二零一六年九月三十日的財務狀況，以及其於有關期間的財務表現及現金流量。

審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱成都控股公司追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至二零一五年九月三十日止六個月的全面收益表、現金流量表及權益變動表，以及其他附註解釋資料(「追加期間的比較財務資料」)。貴公司董事須負責根

據成都控股公司以往財務資料附註2(a)所載的擬備基準，擬備追加期間的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號，由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就本報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據成都控股公司以往財務資料附註2(a)所載的擬備基準擬備。

根據香港聯合交易所有限公司主板上市規則下事項出具的報告

調整

在擬備成都控股公司以往財務資料時，未對成都控股公司相關財務報表作出任何調整。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一七年三月八日

I 成都控股公司以往財務資料

成都控股公司相關財務報告(成都控股公司以往財務資料以之為依據)由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則審核。

以下為 貴公司董事編製於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日和二零一六年九月三十日以及截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止各年度和截至二零一五年及二零一六年九月三十日止各六個月之成都控股公司以往財務資料，其為本會計師報告之組成部份：

全面收益表

| | 附註 | 截至三月三十一日止年度 | | | 截至九月三十日止六個月 | |
|------------------------------|----|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | | 二零一四年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一六年 千港元 |
| 收入 | 5 | 3,256 | 3,467 | 3,521 | 1,780 | 1,761 |
| 一項投資物業之支出 | | (578) | (616) | (626) | (316) | (309) |
| 毛利 | | 2,678 | 2,851 | 2,895 | 1,464 | 1,452 |
| 其他收入 | 6 | — | — | 2 | 1 | 1 |
| 行政費用支出 | | (137) | (225) | (160) | (99) | (63) |
| 其他經營支出 | | (10) | (9) | (9) | (8) | (12) |
| 一項投資物業之 公平值變動 | 11 | — | — | 24,486 | — | 10,682 |
| 除稅前溢利 | 7 | 2,531 | 2,617 | 27,214 | 1,358 | 12,060 |
| 稅項 | 9 | (326) | (340) | (2,800) | (178) | (1,244) |
| 年度/期間溢利 | | 2,205 | 2,277 | 24,414 | 1,180 | 10,816 |
| 其他全面收入： 日後或會重列入 損益之項目： | | | | | | |
| 淨匯兌差額 | | — | — | (45) | (40) | (128) |
| 年度/期間其他 全面虧損 | | — | — | (45) | (40) | (128) |
| 年度/期間全面 收入總額 | | 2,205 | 2,277 | 24,369 | 1,140 | 10,688 |

資產負債表

| | 附註 | 於三月三十一日 | | | 於 |
|-----------------|----|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|
| | | 二零一四年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一六年 千港元 | 九月三十日 二零一六年 千港元 |
| 非流動資產 | | | | | |
| 投資物業 | 11 | <u>49,952</u> | <u>49,964</u> | <u>72,066</u> | <u>80,507</u> |
| 流動資產 | | | | | |
| 銀行結存 | | <u>58</u> | <u>50</u> | <u>53</u> | <u>41</u> |
| 流動負債 | | | | | |
| 其他應付賬款及 應計費用 | | 1,506 | 1,543 | 1,518 | 1,507 |
| 應付直接控股 公司款項 | 12 | <u>45,164</u> | <u>45,118</u> | <u>64,983</u> | <u>61,811</u> |
| | | <u>46,670</u> | <u>46,661</u> | <u>66,501</u> | <u>63,318</u> |
| 流動負債淨額 | | <u>(46,612)</u> | <u>(46,611)</u> | <u>(66,448)</u> | <u>(63,277)</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>3,340</u> | <u>3,353</u> | <u>5,618</u> | <u>17,230</u> |
| 非流動負債 | | | | | |
| 遞延稅項負債 | 14 | <u>2,214</u> | <u>2,215</u> | <u>4,536</u> | <u>5,460</u> |
| 資產淨值 | | <u>1,126</u> | <u>1,138</u> | <u>1,082</u> | <u>11,770</u> |
| 權益 | | | | | |
| 股本 | 13 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| 儲備 | | <u>126</u> | <u>138</u> | <u>82</u> | <u>10,770</u> |
| 股東資金 | | <u>1,126</u> | <u>1,138</u> | <u>1,082</u> | <u>11,770</u> |

現金流量表

| | 截至三月三十一日止年度 | | | 截至九月三十日止六個月 | |
|----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零一四年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一六年 千港元 |
| 經營活動所得現金流量 | | | | | |
| 除稅前溢利 | 2,531 | 2,617 | 27,214 | 1,358 | 12,060 |
| 一項投資物業之公平值變動 | — | — | (24,486) | — | (10,682) |
| 營運資金變動前之經營溢利 | 2,531 | 2,617 | 2,728 | 1,358 | 1,378 |
| 其他應收賬款減少 | 380 | — | — | — | — |
| 其他應付賬款及應計費用增加 | 1,249 | 37 | 39 | — | 35 |
| 經營活動所得現金 | 4,160 | 2,654 | 2,767 | 1,358 | 1,413 |
| 已付海外稅項 | (364) | (340) | (352) | (178) | (176) |
| 經營活動所得現金淨額 | 3,796 | 2,314 | 2,415 | 1,180 | 1,237 |
| 融資活動所得現金流量 | | | | | |
| 應付直接控股公司款項減少 | (3,769) | (2,322) | (2,408) | (1,174) | (1,248) |
| 融資活動使用現金 | (3,769) | (2,322) | (2,408) | (1,174) | (1,248) |
| 現金及現金等值增加/(減少) 淨額 | 27 | (8) | 7 | 6 | (11) |
| 年初/期初現金及現金等值 | 31 | 58 | 50 | 50 | 53 |
| 現金及現金等值之匯兌差額 | — | — | (4) | (2) | (1) |
| 年終/期終現金及現金等值(附註) | 58 | 50 | 53 | 54 | 41 |

附註：在中華人民共和國(「中國」)之經營活動所得之現金須受當地之外匯管制規例所規限。此等外匯管制規例訂明，除透過正常派息外，限制將資金匯出國外。

權益變動表

| | 股本 千港元 | 匯兌儲備 千港元 | 保留溢利 千港元 | 總額 千港元 |
|-----------------------|--------------|-------------|---------------|---------------|
| 於二零一三年四月一日 | 1,000 | 126 | 13 | 1,139 |
| 年度全面收入總額 | — | — | 2,205 | 2,205 |
| 股息(附註10) | — | — | (2,218) | (2,218) |
| 於二零一四年三月三十一日 | 1,000 | 126 | — | 1,126 |
| 年度全面收入總額 | — | — | 2,277 | 2,277 |
| 股息(附註10) | — | — | (2,265) | (2,265) |
| 於二零一五年三月三十一日 | 1,000 | 126 | 12 | 1,138 |
| 年度溢利 | — | — | 24,414 | 24,414 |
| 淨匯兌差額 | — | (45) | — | (45) |
| 股息(附註10) | — | — | (24,425) | (24,425) |
| 於二零一六年三月三十一日 | 1,000 | 81 | 1 | 1,082 |
| 期間溢利 | — | — | 10,816 | 10,816 |
| 淨匯兌差額 | — | (128) | — | (128) |
| 於二零一六年九月三十日 | <u>1,000</u> | <u>(47)</u> | <u>10,817</u> | <u>11,770</u> |
| 於二零一五年三月三十一日 | 1,000 | 126 | 12 | 1,138 |
| 期間溢利(未經審核) | — | — | 1,180 | 1,180 |
| 淨匯兌差額(未經審核) | — | (40) | — | (40) |
| 於二零一五年九月三十日 (未經審核) | <u>1,000</u> | <u>86</u> | <u>1,192</u> | <u>2,278</u> |

II 成都控股公司以往財務資料附註

1 一般資料

莊士發展(成都)有限公司(「成都控股公司」)主要從事物業投資。成都控股公司為於香港註冊成立之有限責任公司。其註冊辦事處地址及在香港之主要營業地點為香港中環遮打道18號歷山大廈25樓。

成都控股公司以往財務資料以千港元呈列，而成都控股公司之功能貨幣為人民幣。

2 主要會計政策概要

以下為編製成都控股公司以往財務資料所採用之主要會計政策，而除另有說明外，該等會計政策已貫徹應用於有關期間，且其與Midas International Holdings Limited(勤達集團國際有限公司)(「貴公司」)之集團會計政策大致相符。

(a) 編製基準

- (i) 成都控股公司以往財務資料採用歷史成本法編製，並根據投資物業按公平值重估而作出修訂，且沿用香港會計師公會頒佈之所有適用的香港財務報告準則。

編製符合香港財務報告準則之成都控股公司以往財務資料須採用若干重大之會計估計。管理層亦須在採用成都控股公司會計政策之過程中作出判斷。涉及高度判斷或複雜分析之範疇或對成都控股公司以往財務資料有重大影響之假設及估計之範疇載於附註4。

採納之新訂準則、準則修訂及詮釋

成都控股公司已於有關期間內生效之新訂準則、準則修訂及詮釋的各別生效日期予以採納。採納此等新訂準則、準則修訂及詮釋對成都控股公司之業績及財務狀況並無產生任何重大影響。

尚未生效之新訂準則及準則修訂

以下為已頒佈及適用於成都控股公司業務惟尚未生效且成都控股公司尚未提早採納之新訂準則及準則修訂：

| | |
|-----------------|---------------------------------------|
| 香港會計準則第7號(修訂本) | 現金流量表—披露計劃 (自二零一七年一月一日起生效) |
| 香港會計準則第12號(修訂本) | 所得稅—確認未變現虧損之遞延稅項資產 (自二零一七年一月一日起生效) |
| 香港財務報告準則第15號 | 源自客戶合約之收入 (自二零一八年一月一日起生效) |
| 香港財務報告準則第16號 | 租約(自二零一九年一月一日起生效) |

成都控股公司將於上述新訂準則及準則修訂開始生效時予以採納，而預計對其經營業績及財務狀況不會產生任何重大影響。

- (ii) 於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日和二零一六年九月三十日，成都控股公司分別尚有流動負債淨額約46,612,000港元、46,611,000港元、66,448,000港元及63,277,000港元。Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司) (「莊士中國」) 已確認倘若建議交易未能完成，其將為成都控股公司提供足夠的財務資助，讓其於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止各年度和截至二零一六年九月三十日止期間後十二個月內(倘若建議交易能夠完成，則直至交易完成日期止)可應付一切到期之負債及責任並繼續其業務營運。貴公司亦已確認倘若建議交易能夠完成，其將為成都控股公司提供足夠的財務資助，讓其從交易完成日期起直到截至二零一六年三月三十一日止年度及截至二零一六年九月三十日止期間後十二個月結束為止可應付一切到期之負債及責任並繼續其業務營運。因此，成都控股公司以往財務資料乃採用持續經營之基準編製。
- (iii) 成都控股公司以往財務資料所載截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止各年度之財務資料並不構成成都控股公司該等年度之法定年度財務報告，惟乃取材自該等財務報告。以下為依據香港公司條例(香港法例第六二二章)第436條規定須予披露有關該等法定財務報告之進一步資料：

因成都控股公司並非一間上市公司，故毋須依據香港公司條例(香港法例第六二二章)第622條及附表6第3部之規定向公司註冊處呈交其財務報告。

成都控股公司之核數師已就成都控股公司截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止各年度之財務報告編製其報告。有關核數師報告並無保留意見；並無載有核數師強調須予注意而未有在其報告中提出保留意見之任何事項；及並無載有依據香港公司條例(香港法例第六二二章)第406(2)、407(2)或407(3)條規定(或依據前香港公司條例(香港法例第三十二章)第141條所載其等同之規定)作出之陳述。

(b) 投資物業

為長期租金收入或資本增值或為此兩個目的持有而非由成都控股公司佔用之物業乃列為投資物業。投資物業包括按經營租約持有之土地及按融資租約持有之樓宇。若符合投資物業之其餘部份定義，按經營租約持有之土地將以投資物業分類及列賬。經營租約將以融資租約之相同方式列賬。

投資物業初步按成本值(包括有關交易成本及借貸成本)計算。於初步確認後，投資物業將按公平值列賬。公平值將以持有認可及相關專業資格之專業估值師進行之估值為根據，其具備近期評估與投資物業同地區及同類別之物業的經驗。有關估值將作為列於成都控股公司以往財務資料之賬面值的根據。投資物業之公平值反映(其中包括)源自現行租約之租金收入及根據現行市況對源自未來租約租金收入之假設。

當有關物業之未來經濟利益有可能流入成都控股公司，且能夠可靠計量其成本時，日後之開支才會於物業之賬面值資本化。所有其他維修及保養費用於產生之財政期間在全面收益表內支銷。投資物業之公平值變動將在全面收益表內確認。

(c) 其他應付賬款及應計費用

其他應付賬款及應計費用為日常業務過程中向供應商購買貨品或商品或服務而應付款項之責任。若其他應付賬款及應計費用於一年或以內(或就較長時間而言,在正常之業務營運週期內)到期支付,其將列為流動負債。否則,即列為非流動負債。

其他應付賬款及應計費用初步以公平值確認,其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

(d) 撥備

若目前因以往事項而須承擔法定或推定責任,且很可能須以撥出資源來解除責任,則在可對責任數額作出可靠估計之情況下,即確認撥備。若預期撥備可獲償付,則只在可實際確定償付時,才另行確認為資產。並無就未來經營虧損確認撥備。

若有多項同類之責任,則將對該類責任作出整體考慮,以決定解除責任所需現金流出之可能性。即使解除同類責任中任何一個項目所需之現金流出數額不大,惟仍會確認撥備。

撥備採用稅前折扣率按預期須履行有關責任之開支現值計量,有關折扣率反映當時市場對金錢時間值和有關責任固有風險之評估。因著時間過去而增加之撥備將確認為利息支出。

(e) 股本

普通股乃列為權益。

(f) 即期及遞延稅項

有關期間之稅項支出包括即期及遞延稅項。稅項在全面收益表內確認,惟與直接在權益內確認之項目有關之稅項除外。在此情況下,稅項亦在權益內確認。

即期所得稅支出乃根據成都控股公司經營業務及賺取應課稅收入所在國家於結算日經已實施或具體實施之稅法計算。管理層就適用稅務規例詮釋所規限之情況定期評估報稅表之狀況,並在適用情況下根據預期將向稅務機關支付之稅款設定撥備。

遞延稅項乃採用負債法就資產及負債之稅務基準與其列於成都控股公司以往財務資料之賬面值之短暫差異確認。遞延稅項按於結算日經已實施或具體實施並在變現有關遞延所得稅資產或清償遞延所得稅負債時預期將會適用之稅率及法例釐定。

遞延稅項資產就有可能將未來應課稅溢利與短暫差異抵銷而確認。

當具有法定執行效力之權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷,而遞延稅項資產及負債涉及同一稅務機關向應課稅實體或不同應課稅實體但有意按淨額結算餘款而徵收之所得稅,則可將遞延稅項資產與負債抵銷。

(g) 收入確認

租金收入於扣除給予承租人之獎勵金後按個別租約年期以直線法確認。

(h) 現金及現金等值

現金及現金等值包括銀行結存。

(i) 外幣換算

成都控股公司以往財務資料內所列交易乃按成都控股公司經營業務所在主要經濟環境之貨幣計量。成都控股公司以往財務資料以千港元呈列，而成都控股公司之功能貨幣為人民幣。

外幣交易按交易日匯率換算為功能貨幣入賬。因結算有關交易及按結算日匯率換算以外幣為單位之貨幣資產及負債所產生之匯兌損益在全面收益表內確認。

倘成都控股公司之功能貨幣與成都控股公司以往財務資料之呈列貨幣不同，其業績及財務狀況將按下文所述換算為呈列貨幣：

- (i) 呈列於每份資產負債表之資產及負債將按結算日之匯率換算；
- (ii) 每份全面收益表之收支以平均匯率換算，惟若此平均匯率並非接近交易日匯率累計影響之合理數值，則收支將於交易日換算；及
- (iii) 所有匯兌差額將在其他全面收益內確認。

(j) 股息分派

向成都控股公司股東作出之股息分派乃於成都控股公司股東或董事會(如屬適用)批准有關股息之財政期間在成都控股公司以往財務資料內確認為負債。

3 財務風險管理

(a) 財務風險因素

成都控股公司之業務承受流動資金風險。成都控股公司之整體風險管理計劃集中於難以預測之金融市場，並盡可能減低對其財務表現之潛在不利影響。

流動資金風險乃指成都控股公司未能履行現有到期之付款責任。成都控股公司從其控股公司取得融資作為營運資金，並已獲莊士中國確認倘若建議交易未能完成，其將為成都控股公司提供足夠的財務資助，讓其於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止各年度和截至二零一六年九月三十日止期間後十二個月內(倘若建議交易能夠完成，則直至交易完成日期止)可應付一切到期之負債及責任並繼續其業務營運。成都控股公司亦已獲 貴公司確認倘若建議交易能夠完成，其將為成都控股公司提供足夠的財務資助，讓其從交易完成日期起直到截至二零一六年三月三十一日止年度及截至二零一六年九月三十日止期間後十二個月結束為止可應付一切到期之負債及責任並繼續其業務營運。

財務風險管理由財務部根據董事會批准之政策執行。董事會訂定整體風險管理原則及因應特定範疇之政策。

(b) 資本風險管理

成都控股公司管理資本之目的為保障其持續經營能力，以為股東帶來回報及保持理想之資本結構以減低資本成本。

(c) 公平值估計

一年內到期之金融資產及負債的賬面值乃接近其公平值。

投資物業按公平值計量並見述於附註11。

(d) 分類呈列之金融工具

| | 資產 | 負債 |
|---------------------|--------------------|-----------------------------|
| | 貸款及 應收賬款 千港元 | 按攤銷成本 列賬之 金融負債 千港元 |
| 列於資產負債表之結餘 | | |
| 於二零一四年三月三十一日 | | |
| 銀行結存 | 58 | — |
| 其他應付賬款及應計費用，不包括應計開支 | — | (1,486) |
| 應付直接控股公司款項 | — | (45,164) |
| | <u>58</u> | <u>(46,650)</u> |
| 於二零一五年三月三十一日 | | |
| 銀行結存 | 50 | — |
| 其他應付賬款及應計費用，不包括應計開支 | — | (1,524) |
| 應付直接控股公司款項 | — | (45,118) |
| | <u>50</u> | <u>(46,642)</u> |
| 於二零一六年三月三十一日 | | |
| 銀行結存 | 53 | — |
| 其他應付賬款及應計費用，不包括應計開支 | — | (1,499) |
| 應付直接控股公司款項 | — | (64,983) |
| | <u>53</u> | <u>(66,482)</u> |
| 於二零一六年九月三十日 | | |
| 銀行結存 | 41 | — |
| 其他應付賬款及應計費用，不包括應計開支 | — | (1,489) |
| 應付直接控股公司款項 | — | (61,811) |
| | <u>41</u> | <u>(63,300)</u> |

4 重大會計估計及判斷

成都控股公司根據以往經驗及其他因素(包括對未來事件所作出在有關情況下相信屬合理之預期)，不斷對編製成都控股公司以往財務資料所使用之估計及判斷作出評估。成都控股公司對未來作出估計及假設。以下論述對資產及負債賬面值可能有重大影響之估計及假設：

(a) 一項投資物業公平值的估算

該投資物業之估值主要根據香港測量師學會發表之「香港測量師學會估值準則2012年版」進行。合資格估值師於每年審視有關估值時將考慮多方面之資料，包括：

- (i) 不同性質、狀況或地點之物業在活躍市場之現行價格，經調整以反映該等差別；
- (ii) 同類物業在較不活躍市場之近期價格，經調整以反映該等價格出現之交易日期後經濟狀況之任何變動；及
- (iii) 參考任何現有租約及其他合約之條款以及(如有可能)同一地點和狀況之同類物業之現行市值租金等外間數據所得之租金收入，並利用資本化利率反映當時市場對租金收入之金額和時間方面不確定之評估。

如未能取得現行或近期價格之資料，該投資物業之公平值主要利用收入資本化估值方法釐定。成都控股公司採用之假設主要以每段報告期末當時之市場情況為根據。

管理層就公平值估計所作之主要假設涉及：合約租金之收取；預期未來之市值租金；維修規定；及適當之折現率。此等估值將定期與實際之市場收益數據以及成都控股公司之實際交易及市場所報之交易資料作出比較。

預期未來之市值租金乃根據處於相同地點及狀況下同類物業目前之市值租金釐定。

(b) 所得稅及遞延稅項

成都控股公司主要須繳付中國之所得稅及遞延稅項。成都控股公司稅項撥備之釐定涉及重大判斷，惟在日常業務中若干交易及計算卻未能作出最終之稅項釐定。成都控股公司就是否有額外稅項將到期繳付作出估計以確認潛在之稅項負債。若此等估計之最終稅務結果有異於原初列賬之數額，有關差額將影響釐定稅項撥備之財政期間的即期及遞延稅項。

成都控股公司推翻有關可透過出售將其按公平值計量之投資物業的賬面值全數收回之假設。該投資物業乃按目的為隨著時間消耗其經濟利益之商業模式持有。

5 收入

年內/期內確認之收入如下：

| | 截至三月三十一日止年度 | | | 截至九月三十日 止六個月 | |
|------|--------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|
| | 二零一四年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一六年 千港元 |
| 租金收入 | <u>3,256</u> | <u>3,467</u> | <u>3,521</u> | <u>1,780</u> | <u>1,761</u> |

(未經審核)

6 其他收入

| | 截至三月三十一日止年度 | | | 截至九月三十日 止六個月 | |
|-------|--------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|
| | 二零一四年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一六年 千港元 |
| 淨匯兌收益 | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>2</u> | <u>1</u> | <u>1</u> |

(未經審核)

7 除稅前溢利

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止各年度之除稅前溢利分別於扣除核數師酬金20,000港元後列賬，而截至二零一五年及二零一六年九月三十日止各六個月則分別扣除核數師酬金10,000港元後列賬。

8 董事之福利及權益

(a) 董事酬金

- (i) 於有關期間，並無就個人以董事身份服務成都控股公司及董事在管理成都控股公司事務方面之其他服務已支付或其應收取之酬金、退休福利、款項或福利。
- (ii) 於有關期間，並無就董事終止服務而已向董事直接或間接支付或提供任何酬金、退休福利、款項或福利，亦無任何有關之應付款項。概無就任何第三者提供董事服務而給予或其應收取任何代價。
- (iii) 概無向董事、其控制法團及關連公司提供任何貸款或準貸款或與其進行其他交易。

(b) 董事於交易、安排或合約之重大權益

成都控股公司任何董事概無於成都控股公司參與訂立與其業務有關連而於各有關期間結束時或於有關期間內任何時間仍然生效之任何重大交易、安排及合約中擁有重大權益。

9 稅項

| | 截至三月三十一日止年度 | | | 截至九月三十日 止六個月 | |
|------------|--------------|--------------|--------------|------------------------|--------------|
| | 二零一四年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 (未經審核) | 二零一六年 千港元 |
| 中國企業所得稅 | 326 | 340 | 352 | 178 | 176 |
| 遞延稅項(附註14) | — | — | 2,448 | — | 1,068 |
| | <u>326</u> | <u>340</u> | <u>2,800</u> | <u>178</u> | <u>1,244</u> |

由於有關期間成都控股公司並無估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備。中國企業所得稅則根據有關期間之估計應課稅溢利按中國之稅率計算。

成都控股公司除稅前溢利之稅項與採用中國稅率計算之理論數額相差如下：

| | 截至三月三十一日止年度 | | | 截至九月三十日 止六個月 | |
|-------------------|--------------|--------------|---------------|------------------------|---------------|
| | 二零一四年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 (未經審核) | 二零一六年 千港元 |
| 除稅前溢利 | <u>2,531</u> | <u>2,617</u> | <u>27,214</u> | <u>1,358</u> | <u>12,060</u> |
| 按稅率10%計算之 稅項支出 | 253 | 262 | 2,721 | 136 | 1,206 |
| 不可扣稅之開支 | <u>73</u> | <u>78</u> | <u>79</u> | <u>42</u> | <u>38</u> |
| 稅項 | <u>326</u> | <u>340</u> | <u>2,800</u> | <u>178</u> | <u>1,244</u> |

10 股息

| | 截至三月三十一日止年度 | | | 截至九月三十日 止六個月 | |
|------|--------------|--------------|---------------|------------------------|--------------|
| | 二零一四年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 (未經審核) | 二零一六年 千港元 |
| 中期股息 | <u>2,218</u> | <u>2,265</u> | <u>24,425</u> | <u>—</u> | <u>—</u> |

11 投資物業

| | 於三月三十一日 | | | 於九月三十日 | |
|--------|---------------|---------------|----------------|------------------------------|----------------|
| | 二零一四年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一六年 千港元 |
| 於年初/期初 | 49,960 | 49,952 | 49,964 | 49,964 | 72,066 |
| 公平值變動 | — | — | 24,486 | — ⁽¹⁾ | 10,682 |
| 匯率變動 | <u>(8)</u> | <u>12</u> | <u>(2,384)</u> | <u>(1,128)⁽¹⁾</u> | <u>(2,241)</u> |
| 於年終/期終 | <u>49,952</u> | <u>49,964</u> | <u>72,066</u> | <u>48,836⁽¹⁾</u> | <u>80,507</u> |

⁽¹⁾ 未經審核

(a) 該投資物業為位於中國之一項落成商業物業，已由戴德梁行有限公司(獨立專業物業估值師)分別於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日和二零一六年九月三十日按公開市值基準重估。

(b) 成都控股公司之估值過程

成都控股公司之投資物業已由持有相關認許專業資格及對該投資物業之所在地點及類型具備近期評估經驗之獨立專業估值師分別於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日和二零一六年九月三十日進行重估。該投資物業之現有用途為最高及最佳用途。

成都控股公司之財務部及物業部為執行財務報告工作而審視獨立估值師作出之估值，並直接向成都控股公司之高層管理人員報告。管理層至少每六個月一次與估值師討論估值過程及結果。財務部及物業部會：

- 核實獨立估值報告之所有主要數據；
- 與過往期間之估值報告作出比較，評估物業估值之變動；及
- 與獨立估值師進行討論。

(c) 估值方法

該投資物業之公平值採用收入資本化法釐定。收入資本化法乃採用合適的資本化利率將收入淨額及租約期滿後之潛在收入資本化，而合適的資本化利率乃以出售交易之分析及估值師對投資者當時之要求或期望的詮釋為根據。估值所採用之當時市值租金乃以相關物業及其他可資比較物業之近期租賃為參考。

於有關期間，估值方法並無任何變動。

(d) 用以釐定公平值之重大而未可觀察的數據(第三等級)

資本化利率由估值師根據該投資物業之風險概況作出估計。資本化利率越高，公平值就越低。於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日和二零一六年九月三十日，就該投資物業採用收入資本化法之資本化利率均約為6.5%。

估值師根據其對相關物業及其他可資比較物業之近期租賃數據分析估計當時市值租金。租金越低，公平值亦越低。

12 應付直接控股公司款項

應付直接控股公司款項以人民幣為單位，並無抵押，不計利息，且須按通知償還。

13 股本

| | 於三月三十一日 | | 於九月三十日 | |
|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零一四年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一六年 千港元 | 二零一六年 千港元 |
| 已發行及繳足股本： | | | | |
| 2股普通股 | — | — | — | — |
| 100,000股無投票權遞延股份 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| | <u>1,000</u> | <u>1,000</u> | <u>1,000</u> | <u>1,000</u> |

總值20港元之兩股普通股為已發行及繳足股份。

遞延股份實際上無權收取股息或接收有關出席成都控股公司任何股東大會並於會上投票之通告，亦無權於清盤時參與任何分派。

於二零一六年九月三十日後，成都控股公司向直接控股公司發行5,899,998股股份，總額為58,999,980港元。所有新股份均與現有股份享有同等權益。

14 遞延稅項負債

有關數額為重估位於中國之投資物業所產生之短暫差異。

遞延稅項負債之變動如下：

| | 於三月三十一日 | | | 於九月三十日 | |
|-------------------|--------------|--------------|--------------|----------------------------|--------------|
| | 二零一四年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一六年 千港元 |
| 於年初/期初 | 2,214 | 2,214 | 2,215 | 2,215 | 4,536 |
| 扣除自全面收益表 (附註9) | — | — | 2,448 | — ⁽¹⁾ | 1,068 |
| 匯率變動 | — | 1 | (127) | (50) ⁽¹⁾ | (144) |
| 於年終/期終 | <u>2,214</u> | <u>2,215</u> | <u>4,536</u> | <u>2,165⁽¹⁾</u> | <u>5,460</u> |

⁽¹⁾ 未經審核

15 應收經營租約租金

日後根據不可撤銷經營租約就投資物業應收取之最低租金收入總額可於下列期間收取：

| | 於三月三十一日 | | 於九月三十日 | |
|---------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| | 二零一四年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一六年 千港元 | 二零一六年 千港元 |
| 第一年內 | 3,459 | 3,610 | 3,669 | 3,630 |
| 第二至第五年內 | 5,482 | 1,874 | 9,924 | 7,813 |
| | <u>8,941</u> | <u>5,484</u> | <u>13,593</u> | <u>11,443</u> |

16 或然負債及擔保

於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日和二零一六年九月三十日，成都控股公司並無任何或然負債及擔保。

17 控股公司

董事分別視Chuang's Consortium International Limited(莊士機構國際有限公司)及莊士中國(均為於百慕達註冊成立及於香港聯合交易所有限公司主板上市之公司)為最終控股公司及中間控股公司。

18 結算日後之事項

除成都控股公司以往財務資料所披露者外，於二零一六年九月三十日後及截至本報告日期止，並無任何重大事項。

III 結算日後之財務報告

成都控股公司並無就二零一六年九月三十日後及直至本報告日期止之任何期間編製任何經審核財務報告。成都控股公司並無就二零一六年九月三十日後之任何期間宣派任何股息或作出任何分派。

以下為本公司之申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)編製之報告全文，以供收錄於本通函。



羅兵咸永道

致MIDAS INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED(勤達集團國際有限公司)列位董事就以往財務資料出具的會計師報告

序言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就先悅有限公司(「廣州控股公司」)及其附屬公司(統稱「廣州集團」)的以往財務資料作出報告(載於第II-B-4至II-B-31頁)，此等以往財務資料包括於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日和二零一六年九月三十日的綜合及公司資產負債表，截至該等日期止各有關期間(「有關期間」)的綜合全面收益表、綜合現金流量表及綜合權益變動表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料(統稱為「廣州集團以往財務資料」)。第II-B-4至II-B-31頁所載的廣州集團以往財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於Midas International Holdings Limited(勤達集團國際有限公司)(「貴公司」)於二零一七年三月八日就 貴公司擬出售聚福寶機構有限公司及其負欠 貴公司之股東貸款以及擬收購莊士發展(成都)有限公司、廣州控股公司及宜隆有限公司(「建議交易」)而刊發的通函(「通函」)內。

董事就廣州集團以往財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據廣州集團以往財務資料附註2(a)所載的編製基準擬備真實而中肯的廣州集團以往財務資料，並對其認為為使廣州集團以往財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

作為廣州集團以往財務資料基礎的廣州集團有關期間的財務報表(「廣州集團相關財務報表」)，是由 貴公司董事負責根據現組成廣州集團的廣州控股公司及其附屬公司有關期間的以前已發佈財務報表及管理賬目擬備。廣州控股公

司及其附屬公司董事須負責根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務準則」)擬備各公司的真實而中肯的財務報表編製及中肯地列報各公司的財務報表，並對其認為為使各公司財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任是對廣州集團以往財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號，*投資通函內就以往財務資料出具的會計師報告*執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對廣州集團以往財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取有關廣州集團以往財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致廣州集團以往財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根廣州集團據廣州集團以往財務資料附註2(a)所載的擬備基準擬備真實而中肯的廣州集團以往財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價廣州集團以往財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

我們認為，就本會計師報告而言，此等廣州集團以往財務資料已根據廣州集團以往財務資料附註2(a)所載的擬備基準，真實而中肯地反映廣州控股公司於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日和二零一六年九月三十日的財務狀況，以及廣州集團於該等日期的綜合財務狀況及其於有關期間的綜合財務表現及綜合現金流量。

審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱廣州集團追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至二零一五年九月三十日止六個月的綜合全面收益表、綜合現金流量表及綜合權益

變動表，以及其他附註解釋資料（「追加期間的比較財務資料」）。貴公司董事須負責根據廣州集團以往財務資料附註2(a)所載的擬備基準，擬備追加期間的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號，由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就本報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據廣州集團以往財務資料附註2(a)所載的擬備基準擬備。

根據香港聯合交易所有限公司主板上市規則下事項出具的報告

調整

在擬備廣州集團以往財務資料時，未對廣州集團相關財務報表作出任何調整。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一七年三月八日

I 廣州集團以往財務資料

廣州集團相關財務報告(廣州集團以往財務資料以之為依據)由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則審核。

以下為 貴公司董事編製於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日和二零一六年九月三十日以及截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止各年度和截至二零一五年及二零一六年九月三十日止各六個月之廣州集團以往財務資料，其為本會計師報告之組成部份：

綜合全面收益表

| 附註 | 截至三月三十一日止年度 | | | 截至九月三十日止六個月 | | |
|--------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------|
| | 二零一四年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一六年 千港元 | |
| | | | | (未經審核) | | |
| 收入 | 5 | — | — | 2,100 | 1,570 | 1,156 |
| 一項投資物業之支出 | | — | — | (579) | (176) | (155) |
| 毛利 | | — | — | 1,521 | 1,394 | 1,001 |
| 其他收入，淨額 | 6 | 7,473 | 14,189 | 2,912 | 5,332 | 595 |
| 行政費用支出 | | (2,339) | (2,752) | (4,123) | (502) | (547) |
| 其他經營支出 | | (50) | (13) | (688) | (833) | (539) |
| 將物業從待售物業 撥入投資物業產生 之公平值收益 | | — | — | 2,741 | 2,741 | — |
| 一項投資物業之 公平值變動 | | — | — | 13,079 | 3,090 | 2,465 |
| 經營溢利 | 7 | 5,084 | 11,424 | 15,442 | 11,222 | 2,975 |
| 融資費用 | 9 | (1,087) | (1,727) | (1,250) | (692) | (551) |
| 除稅前溢利 | | 3,997 | 9,697 | 14,192 | 10,530 | 2,424 |
| 稅項 | 10 | (532) | (521) | (3,182) | (1,729) | (490) |
| 年度/期間溢利 | | 3,465 | 9,176 | 11,010 | 8,801 | 1,934 |
| 其他全面收入： 日後或會重列入 損益之項目： | | | | | | |
| 淨匯兌差額 | | (238) | (1) | (1,543) | (465) | (1,317) |
| 年度/期間其他 全面虧損 | | (238) | (1) | (1,543) | (465) | (1,317) |
| 年度/期間全面 收入總額 | | 3,227 | 9,175 | 9,467 | 8,336 | 617 |

綜合資產負債表

| | 附註 | 於三月三十一日 | | | 於九月三十日 | |
|-----------------|----|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | | 二零一四年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一六年 千港元 | 二零一六年 千港元 | 二零一六年 千港元 |
| 非流動資產 | | | | | | |
| 投資物業 | 11 | — | — | 62,353 | 62,940 | 62,940 |
| 可供出售之金融資產 | 12 | 74,928 | 74,946 | 71,946 | 69,804 | 69,804 |
| | | <u>74,928</u> | <u>74,946</u> | <u>134,299</u> | <u>132,744</u> | <u>132,744</u> |
| 流動資產 | | | | | | |
| 待售物業 | 14 | 51,888 | 51,900 | — | — | — |
| 其他應收賬款 | | 121 | 124 | 249 | 244 | 244 |
| 現金及銀行結存 | | 383,826 | 539,139 | 50,742 | 57,649 | 57,649 |
| | | <u>435,835</u> | <u>591,163</u> | <u>50,991</u> | <u>57,893</u> | <u>57,893</u> |
| 流動負債 | | | | | | |
| 其他應付賬款及 應計費用 | | 1,728 | 1,694 | 751 | 988 | 988 |
| 應付直接控股 公司款項 | 15 | 481,395 | 629,903 | 140,913 | 147,098 | 147,098 |
| 長期銀行借款之 即期部份 | 16 | 2,391 | 2,518 | 3,626 | 4,690 | 4,690 |
| 應付稅項 | | 524 | 733 | 521 | 25 | 25 |
| | | <u>486,038</u> | <u>634,848</u> | <u>145,811</u> | <u>152,801</u> | <u>152,801</u> |
| 流動負債淨額 | | <u>(50,203)</u> | <u>(43,685)</u> | <u>(94,820)</u> | <u>(94,908)</u> | <u>(94,908)</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>24,725</u> | <u>31,261</u> | <u>39,479</u> | <u>37,836</u> | <u>37,836</u> |
| 非流動負債 | | | | | | |
| 長期銀行借款 | 16 | 21,524 | 18,885 | 14,503 | 11,726 | 11,726 |
| 遞延稅項負債 | 18 | — | — | 3,133 | 3,650 | 3,650 |
| | | <u>21,524</u> | <u>18,885</u> | <u>17,636</u> | <u>15,376</u> | <u>15,376</u> |
| 資產淨值 | | <u>3,201</u> | <u>12,376</u> | <u>21,843</u> | <u>22,460</u> | <u>22,460</u> |
| 權益 | | | | | | |
| 股本 | 17 | — | — | — | — | — |
| 儲備 | | 3,201 | 12,376 | 21,843 | 22,460 | 22,460 |
| 股東資金 | | <u>3,201</u> | <u>12,376</u> | <u>21,843</u> | <u>22,460</u> | <u>22,460</u> |

廣州控股公司之資產負債表

| | 附註 | 於三月三十一日 | | 於九月三十日 | |
|--------------------|----|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | | 二零一四年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一六年 千港元 | 二零一六年 千港元 |
| 非流動資產 | | | | | |
| 於一間附屬公司 之投資 | 13 | 28,305 | 28,305 | 28,305 | 28,305 |
| 流動資產 | | | | | |
| 應收一間附屬 公司款項 | 13 | 453,466 | 593,177 | 96,366 | 93,394 |
| 現金及銀行結存 | | 47 | 44 | 39 | 36 |
| | | <u>453,513</u> | <u>593,221</u> | <u>96,405</u> | <u>93,430</u> |
| 流動負債 | | | | | |
| 應計費用 | | 20 | 10 | 2 | 1 |
| 應付直接控股 公司款項 | 15 | 481,395 | 629,903 | 140,913 | 147,098 |
| | | <u>481,415</u> | <u>629,913</u> | <u>140,915</u> | <u>147,099</u> |
| 流動負債淨額 | | <u>(27,902)</u> | <u>(36,692)</u> | <u>(44,510)</u> | <u>(53,669)</u> |
| 資產淨值/(負債淨額) | | <u>403</u> | <u>(8,387)</u> | <u>(16,205)</u> | <u>(25,364)</u> |
| 權益 | | | | | |
| 股本 | 17 | — | — | — | — |
| 儲備 | 19 | 403 | (8,387) | (16,205) | (25,364) |
| 股東權益/(權益虧絀) | | | | | |
| 總額 | | <u>403</u> | <u>(8,387)</u> | <u>(16,205)</u> | <u>(25,364)</u> |

綜合現金流量表

| | 截至三月三十一日止年度 | | | 截至九月三十日止六個月 | |
|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 二零一四年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一六年 千港元 |
| | | | | (未經審核) | |
| 經營活動所得現金流量 | | | | | |
| 經營溢利 | 5,084 | 11,424 | 15,442 | 11,222 | 2,975 |
| 利息收入 | (7,473) | (9,183) | (6,002) | (5,332) | (595) |
| 將物業從待售物業撥入 | | | | | |
| 投資物業產生之公平值收益 | — | — | (2,741) | (2,741) | — |
| 出售一項投資物業之虧損 | — | — | 3,090 | — | — |
| 一項投資物業之公平值變動 | — | — | (13,079) | (3,090) | (2,465) |
| | <u> </u> |
| 營運資金變動前之經營 | | | | | |
| (虧損)/溢利 | (2,389) | 2,241 | (3,290) | 59 | (85) |
| 待售物業增加 | (47,648) | — | — | — | — |
| 其他應收賬款減少/(增加) | 4,886 | (8) | (132) | (822) | (3) |
| 其他應付賬款及應計費用 增加/(減少) | 1,728 | (34) | (890) | 2,591 | 261 |
| | <u> </u> |
| 經營活動(使用)/所得現金 | (43,423) | 2,199 | (4,312) | 1,828 | 173 |
| 已付利息 | (1,087) | (1,727) | (1,250) | (692) | (551) |
| 已付海外稅項 | — | (331) | (180) | (138) | (358) |
| | <u> </u> |
| 經營活動(使用)/所得現金淨額 | (44,510) | 141 | (5,742) | 998 | (736) |
| | <u> </u> |
| 投資活動所得現金流量 | | | | | |
| 已收利息收入 | 7,473 | 9,183 | 6,002 | 5,332 | 595 |
| 購入可供出售之金融資產 | (76,020) | — | — | — | — |
| 購入一項投資物業 | — | — | (123,769) | (123,769) | — |
| 出售一項投資物業所得款項 | — | — | 123,769 | — | — |
| | <u> </u> |
| 投資活動(使用)/所得現金淨額 | (68,547) | 9,183 | 6,002 | (118,437) | 595 |
| | <u> </u> |

| | 截至三月三十一日止年度 | | | 截至九月三十日止六個月 | |
|-------------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|---------------|
| | 二零一四年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一六年 千港元 |
| 融資活動所得現金流量 | | | | | |
| 應付直接控股公司款項 | | | | | |
| 增加/(減少) | 477,932 | 148,707 | (472,055) | (312,593) | 9,816 |
| 新借銀行借款 | 25,541 | — | — | — | — |
| 償還銀行借款 | (1,277) | (2,523) | (2,456) | (1,246) | (1,183) |
| 融資活動所得/(使用)現金淨額 | <u>502,196</u> | <u>146,184</u> | <u>(474,511)</u> | <u>(313,839)</u> | <u>8,633</u> |
| 現金及現金等值增加/(減少) | | | | | |
| 淨額 | 389,139 | 155,508 | (474,251) | (431,278) | 8,492 |
| 年初/期初現金及現金等值 | 296 | 383,826 | 539,139 | 539,139 | 50,742 |
| 現金及現金等值之匯兌差額 | (5,609) | (195) | (14,146) | 1,732 | (1,585) |
| 年終/期終現金及現金等值(附註) | <u>383,826</u> | <u>539,139</u> | <u>50,742</u> | <u>109,593</u> | <u>57,649</u> |

附註：於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日和二零一六年九月三十日總額分別約383,779,000港元、539,094,000港元、50,703,000港元及57,613,000港元之現金及現金等值以人民幣為單位並在中華人民共和國(「中國」)持有，須受當地之外匯管制規例所規限。此等外匯管制規例訂明，除透過正常派息外，限制將資金匯出國外。其餘結餘則以港元為單位。

綜合權益變動表

| | 股本 千港元 | 匯兌儲備 千港元 | (累計虧損)/ 保留溢利 千港元 | 總額 千港元 |
|-----------------------|-----------|-------------|------------------------|-----------|
| 於二零一三年四月一日 | — | — | (26) | (26) |
| 年度溢利 | — | — | 3,465 | 3,465 |
| 淨匯兌差額 | — | (238) | — | (238) |
| 於二零一四年三月三十一日 | — | (238) | 3,439 | 3,201 |
| 年度溢利 | — | — | 9,176 | 9,176 |
| 淨匯兌差額 | — | (1) | — | (1) |
| 於二零一五年三月三十一日 | — | (239) | 12,615 | 12,376 |
| 年度溢利 | — | — | 11,010 | 11,010 |
| 淨匯兌差額 | — | (1,543) | — | (1,543) |
| 於二零一六年三月三十一日 | — | (1,782) | 23,625 | 21,843 |
| 期間溢利 | — | — | 1,934 | 1,934 |
| 淨匯兌差額 | — | (1,317) | — | (1,317) |
| 於二零一六年九月三十日 | — | (3,099) | 25,559 | 22,460 |
| 於二零一五年四月一日 | — | (239) | 12,615 | 12,376 |
| 期間溢利(未經審核) | — | — | 8,801 | 8,801 |
| 淨匯兌差額(未經審核) | — | (465) | — | (465) |
| 於二零一五年九月三十日 (未經審核) | — | (704) | 21,416 | 20,712 |

II 廣州集團以往財務資料附註

1 一般資料

先悅有限公司(「廣州控股公司」)及其附屬公司(統稱「廣州集團」)主要從事投資控股及物業投資。廣州控股公司為於香港註冊成立之有限責任公司。其註冊辦事處地址及在香港之主要營業地點為香港中環遮打道18號歷山大廈25樓。

廣州集團以往財務資料以千港元呈列，而港元亦為廣州控股公司之功能貨幣。

2 主要會計政策概要

以下為編製廣州集團以往財務資料所採用之主要會計政策，而除另有說明外，該等會計政策已貫徹應用於有關期間，且其與Midas International Holdings Limited(勤達集團國際有限公司)(「貴公司」)之集團會計政策大致相符。

(a) 編製基準

- (i) 廣州集團以往財務資料採用歷史成本法編製，並根據投資物業及可供出售之金融資產按公平值重估而作出修訂，且沿用香港會計師公會頒佈之所有適用的香港財務報告準則。

編製符合香港財務報告準則之廣州集團以往財務資料須採用若干重大之會計估計。管理層亦須在採用廣州集團會計政策之過程中作出判斷。涉及高度判斷或複雜分析之範疇或對廣州集團以往財務資料有重大影響之假設及估計之範疇載於附註4。

採納之新訂準則、準則修訂及詮釋

廣州集團已於有關期間內生效之新訂準則、準則修訂及詮釋的各別生效日期予以採納。採納此等新訂準則、準則修訂及詮釋對廣州集團之業績及財務狀況並無產生任何重大影響。

尚未生效之新訂準則及準則修訂

以下為已頒佈及適用於廣州集團業務惟尚未生效且廣州集團尚未提早採納之新訂準則及準則修訂：

| | |
|-----------------|---------------------------------------|
| 香港會計準則第7號(修訂本) | 現金流量表—披露計劃 (自二零一七年一月一日起生效) |
| 香港會計準則第12號(修訂本) | 所得稅—確認未變現虧損之遞延稅項資產 (自二零一七年一月一日起生效) |
| 香港財務報告準則第9號 | 金融工具(自二零一八年一月一日起生效) |
| 香港財務報告準則第15號 | 源自客戶合約之收入 (自二零一八年一月一日起生效) |
| 香港財務報告準則第16號 | 租約(自二零一九年一月一日起生效) |

廣州集團將於上述新訂準則及準則修訂開始生效時予以採納，而預計對其經營業績及財務狀況不會產生任何重大影響。

- (ii) 於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日和二零一六年九月三十日，廣州集團分別尚有流動負債淨額約50,203,000港元、43,685,000港元、94,820,000港元及94,908,000港元。廣州控股公司於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日和二零一六年九月三十日分別尚有流動負債淨額約27,902,000港元、36,692,000港元、44,510,000港元及53,669,000港元，而於二零一五年及二零一六年三月三十一日和二零一六年九月三十日分別尚有負債淨額約8,387,000港元、16,205,000港元及25,364,000港元。Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司) (「莊士中國」) 已確認倘若建議交易未能完成，其將為廣州集團及廣州控股公司提供足夠的財務資助，讓其於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止各年度和截至二零一六年九月三十日止期間後十二個月內(倘若建議交易能夠完成，則直至交易完成日期止)可應付一切到期之負債及責任並繼續其業務營運。貴公司亦已確認倘若建議交易能夠完成，其將為廣州集團及廣州控股公司提供足夠的財務資助，讓其從交易完成日期起直到截至二零一六年三月三十一日止年度及截至二零一六年九月三十日止期間後十二個月結束為止可應付一切到期之負債及責任並繼續其業務營運。因此，廣州集團以往財務資料乃採用持續經營之基準編製。
- (iii) 廣州集團以往財務資料所載截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止各年度之財務資料並不構成廣州集團該等年度之法定年度財務報告，惟乃取材自該等財務報告。以下為依據香港公司條例(香港法例第六二二章)第436條規定須予披露有關該等法定財務報告之進一步資料：

因廣州控股公司並非一間上市公司，故毋須依據香港公司條例(香港法例第六二二章)第622條及附表6第3部之規定向公司註冊處呈交其財務報告。

廣州集團之核數師已就廣州控股公司截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止各年度之獨立財務報告編製其報告。於截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度和截至二零一四年三月三十一日止年度，因廣州控股公司分別符合香港公司條例(香港法例第六二二章)第379(3)(a)條和香港財務報告準則第10號第4段所載之豁免規定，故並無編製任何綜合財務報告。有關核數師報告並無保留意見；並無載有核數師強調須予注意而未有在其報告中提出保留意見之任何事項；及並無載有依據香港公司條例(香港法例第六二二章)第406(2)、407(2)或407(3)條規定(或依據前香港公司條例(香港法例第三十二章)第141條所載其等同之規定)作出之陳述。

(b) 綜合列賬

廣州集團以往財務資料包括廣州控股公司及其附屬公司截至各有關期間結束止之財務報告。

於有關期間購入或出售之附屬公司之業績，乃自收購日期起計算或計算至出售日期止，並列入綜合全面收益表。

出售附屬公司之損益乃參考於出售日期應佔之淨資產(包括應佔尚未撇銷之商譽數額)計算。

(c) 附屬公司

附屬公司為廣州控股公司擁有控制權之實體(包括結構性實體)。當廣州控股公司因在該實體之參與而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過其對該實體之權力影響有關回報時，則廣州控股公司對該實體擁有控制權。

附屬公司於其控制權轉移至廣州集團當日起全面綜合入賬，而於控制權終止當日起不再綜合入賬。

於一間附屬公司之投資乃按成本值扣除減值虧損列賬。廣州控股公司根據已收及應收股息將附屬公司業績列賬。

當收到於附屬公司之投資的股息時，若股息超逾附屬公司於宣派股息期間之全面收入總額，則須就有關投資進行減值測試。

(d) 投資物業

為長期租金收益或資本增值或為此兩個目的持有而非由廣州集團佔用之物業乃列為投資物業。投資物業包括按經營租約持有之土地及按融資租約持有之樓宇。若符合投資物業之其餘部份定義，按經營租約持有之土地將以投資物業分類及列賬。經營租約將以融資租約之相同方式列賬。

投資物業初步按成本值(包括有關交易成本及借貸成本)計算。於初步確認後，投資物業將按公平值列賬。公平值將以持有認可及相關專業資格之專業估值師進行之估值為根據，其具備近期評估與投資物業同地區及同類別之物業的經驗。有關估值將作為列於廣州集團以往財務資料之賬面值的根據。投資物業之公平值反映(其中包括)源自現行租約之租金收入及根據現行市況對源自未來租約租金收入之假設。

當有關物業之未來經濟利益有可能流入廣州集團，且能夠可靠計量其成本時，日後之開支才會於物業之賬面值資本化。所有其他維修及保養費用於產生之財政期間在綜合全面收益表內支銷。投資物業之公平值變動將在綜合全面收益表內確認。

若某項待售物業因更改用途而變為投資物業，有關物業於更改用途日期之公平值與其先前賬面值之任何差異將在綜合全面收益表內確認。

(e) 待售物業

待售物業包括一項落成物業，乃列入流動資產，並包括發展項目應佔之土地成本、發展及建築費用、任何資本化借貸成本及其他直接成本，扣除可預見之虧損撥備。待售落成物業則按成本值及可變現淨值兩者之較低者列賬。可變現淨值乃按估計之銷售收益扣除估計銷售開支釐定。

(f) 金融資產

可供出售之金融資產為列入此類別或並未列入任何其他類別之一項非衍生工具。除非管理層計劃於結算日起計十二個月內出售有關投資，否則該項可供出售之金融資產將列入非流動資產。該項可供出售之金融資產初步按公平值加交易成本確認，其後則按公平值列賬。

常規之投資收購及出售，均於交易日(即廣州集團承諾收購或出售有關資產當日)確認。當廣州集團從該等投資接受現金流入之權利經已屆滿或已予轉讓，而廣州集團已大致上將擁有權之所有風險和回報轉移，則終止確認該等投資。

該項可供出售之金融資產之公平值變動所產生之未變現損益在其他全面收入內確認。於該項可供出售之金融資產出售或出現減值時，累計公平值調整將在綜合全面收益表內再列為收益或虧損。

廣州集團於每個結算日評估金融資產有否出現減值之客觀證據。就該項可供出售之金融資產而言，若其公平值大幅或長期下跌至低於其成本值，則顯示有關資產已出現減值。如該項可供出售之金融資產出現任何此等跡象，其累積虧損(即收購成本與現時公平值之差額，扣除有關金融資產之前在綜合全面收益表內確認之任何減值虧損)將從權益中扣除，並在綜合全面收益表內確認。在綜合全面收益表內確認該項可供出售之金融資產之減值虧損將不會透過綜合全面收益表回撥。

(g) 其他應收賬款

其他應收賬款初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本及扣除任何減值撥備計算，有關撥備於出現客觀證據顯示廣州集團無法按應收賬款之原有條款收回所有金額時確認。欠款人嚴重之財務困難，欠款人可能破產或進行財務重組，以及無力或拖延還款，均被視為應收賬款已出現減值。撥備金額在綜合全面收益表內確認。

(h) 非金融資產減值

若有事件發生或情況變動顯示可能不可收回資產之賬面值，即須對資產進行減值檢討。資產賬面值高出其可收回金額之差額確認為減值虧損，可收回金額指資產之公平值扣除出售費用及使用價值(以較高者為準)。於評估減值時，資產按最小單位以獨立可識別現金流量(現金產生單位)分類。出現減值之資產(商譽除外)將於每個結算日檢討是否可能回撥減值。

(i) 其他應付賬款及應計費用

其他應付賬款及應計費用為日常業務過程中向供應商購買貨品或商品或服務而應付款項之責任。若其他應付賬款及應計費用於一年或以內(或就較長時間而言，在正常之業務營運週期內)到期支付，其將列為流動負債。否則，即列為非流動負債。

其他應付賬款及應計費用初步以公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

(j) 撥備

若目前因以往事項而須承擔法定或推定責任，且很可能須以撥出資源來解除責任，則在可對責任數額作出可靠估計之情況下，即確認撥備。若預期撥備可獲償付，則只在可實際確定償付時，才另行確認為資產。並無就未來經營虧損確認撥備。

若有多項同類之責任，則將對該類責任作出整體考慮，以決定解除責任所需現金流出之可能性。即使解除同類責任中任何一個項目所需之現金流出數額不大，惟仍會確認撥備。

撥備採用稅前折扣率按預期須履行有關責任之開支現值計量，有關折扣率反映當時市場對金錢時間值和有關責任固有風險之評估。因著時間過去而增加之撥備將確認為利息支出。

(k) 股本

普通股乃列為權益。

(l) 借款

借款初步以公平值確認，扣除支銷之交易成本。交易成本為收購、發行或出售金融負債直接應佔之新增成本，包括向代理商、顧問、經紀及交易商支付之費用及佣金、監管機構及證券交易所徵費，以及轉讓稅項及徵稅。借款其後按攤銷成本列賬；所得款項扣除交易成本後與贖回價值之任何差額於借款期內採用實際利息法在綜合全面收益表內確認。

設立貸款融資支付的費用，於可能提取部份或全部融資時確認為貸款之交易成本。在此情況下，有關費用將遞延至提取融資為止。倘若並無任何證據顯示將會提取部份或全部融資，則有關費用將資本化作流動資金服務的預付款項，並在融資的相關期間攤銷。

除非廣州集團有權無條件延遲償還負債直至結算日後至少十二個月，否則借款列為流動負債。

(m) 即期及遞延稅項

有關期間之稅項支出包括即期及遞延稅項。稅項在全面收益表內確認，惟與直接在權益內確認之項目有關之稅項除外。在此情況下，稅項亦在權益內確認。

即期所得稅支出乃根據廣州集團經營業務及賺取應課稅收入所在國家於結算日經已實施或具體實施之稅法計算。管理層就適用稅務規例詮釋所規限之情況定期評估報稅表之狀況，並在適用情況下根據預期將向稅務機關支付之稅款設定撥備。

遞延稅項乃採用負債法就資產及負債之稅務基準與其列於廣州集團以往財務資料之賬面值之短暫差異確認。遞延稅項按於結算日經已實施或具體實施並在變現有關遞延所得稅資產或清償遞延所得稅負債時預期將會適用之稅率及法例釐定。

遞延稅項資產就有可能將未來應課稅溢利與短暫差異抵銷而確認。

遞延稅項負債按於附屬公司之投資所產生之應課稅短暫差異作出撥備，惟廣州集團可控制短暫差異之回撥時間，且短暫差異可能不會於可預見之將來回撥的遞延稅項負債則除外。

只有在短暫差異將來很有可能回撥，且有足夠應課稅溢利可抵銷短暫差異時，才就於附屬公司之投資所產生之可扣稅短暫差異確認遞延稅項資產。

當具有法定執行效力之權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而遞延稅項資產及負債涉及同一稅務機關向應課稅實體或不同應課稅實體但有意按淨額結算餘款而徵收之所得稅，則可將遞延稅項資產與負債抵銷。

(n) 收益及收入確認

租金收入於扣除給予承租人之獎勵金後按個別租約年期以直線法確認。

利息收入按時間比例採用實際利息法根據未償還之本金額及適用之利率確認。

(o) 借貸成本

凡直接與建造或收購一項需要一段頗長時間完成及作特定或出售用途之資產應佔之借貸利息及有關成本，均資本化為該資產之部份成本。所有其他借貸成本均於支銷之財政期間在綜合全面收益表內扣除。

(p) 僱員福利

支付予中國各別政府之僱員退休福利計劃之供款乃於有關供款之財政期間在綜合全面收益表內扣除。廣州集團於支付供款後即再無付款責任。倘有現金退款或可扣減未來供款時，預付供款將確認為資產。

僱員應得之年假於應計予僱員時確認。源自僱員提供服務而應得年假之估計負債撥備將計算至結算日。僱員應得之病假及產假不予確認，直至取假為止。

若廣州集團目前因僱員提供服務而須就支付花紅承擔法定或推定責任，且可對有關責任作出可靠估計，即就該等花紅確認撥備。該等花紅須於結算日後十二個月內支付。

(q) 現金及現金等值

現金及現金等值包括銀行結存和存放日期起計三個月內到期之銀行存款。

(r) 外幣換算

廣州集團以往財務資料內所列交易乃按廣州集團經營業務所在主要經濟環境之貨幣計量。廣州集團以往財務資料以千港元呈列，而港元亦為廣州控股公司之功能貨幣。

外幣交易按交易日匯率換算為功能貨幣入賬。因結算有關交易及按結算日匯率換算以外幣為單位之貨幣資產及負債所產生之匯兌損益在全面收益表內確認。

倘廣州集團成員公司之功能貨幣與廣州集團以往財務資料之呈列貨幣不同，其業績及財務狀況將按下文所述換算為呈列貨幣：

- (i) 呈列於每份資產負債表之資產及負債將按結算日之匯率換算；
- (ii) 每份全面收益表之收支以平均匯率換算，惟若此平均匯率並非接近交易日匯率累計影響之合理數值，則收支將於交易日換算；及
- (iii) 所有匯兌差額將在其他全面收益內確認。

3 財務風險管理

(a) 財務風險因素

廣州集團之業務承受多項不同之財務風險，包括信貸風險、流動資金風險、現金流量利率風險、匯兌風險及價格風險。廣州集團之整體風險管理計劃集中於難以預測之金融市場，並盡可能減低對其財務表現之潛在不利影響。

財務風險管理由財務部根據董事會批准之政策執行。董事會訂定整體風險管理原則及因應特定範疇之政策。

(i) 信貸風險

最大之信貸風險為資產負債表所列每項金融資產(可供出售之金融資產除外)扣除任何減值撥備後之賬面值。廣州集團承受之信貸風險主要與銀行存款有關。廣州集團透過監察有關銀行之信貸評級以管理其銀行存款，且只會將款項存入並無違約紀錄之銀行。

(ii) 流動資金風險

流動資金風險乃指廣州集團未能履行現有到期之付款責任。廣州集團從其直接控股公司取得免息融資，作為營運資金。廣州集團亦訂有政策，獲取長期銀行信貸融資以配合其在中國之長期投資。

廣州控股公司及廣州集團已獲莊士中國確認倘若建議交易未能完成，其將為廣州控股公司及廣州集團提供足夠的財務資助，讓其於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止各年度和截至二零一六年九月三十日止期間後十二個月內(倘若建議交易能夠完成，則直至交易完成日期止)可應付一切到期之負債及責任並繼續其業務營運。廣州控股公司及廣州集團亦已獲 貴公司確認倘若建議交易能夠完成，其將為廣州控股公司及廣州集團提供足夠的財務資助，讓其從交易完成日期起直到截至二零一六年三月三十一日止年度及截至二零一六年九月三十日止期間後十二個月結束為止可應付一切到期之負債及責任並繼續其業務營運。

下表按結算日計至合約到期日之剩餘償還期限組別分析廣州集團及廣州控股公司將予償還之金融負債。表內所列之款項為合約未貼現計算之現金流量並已包括利息支出。

廣州集團

| | 第一年內 千港元 | 第二年內 千港元 | 第三至 第五年內 千港元 | 總額 千港元 |
|-----------------|----------------|--------------|--------------------|----------------|
| 二零一四年 三月三十一日 | | | | |
| 其他應付賬款及 應計費用 | 1,728 | — | — | 1,728 |
| 應付直接控股公司 款項 | 481,395 | — | — | 481,395 |
| 銀行借款 | 4,242 | 4,058 | 21,409 | 29,709 |
| | <u>487,365</u> | <u>4,058</u> | <u>21,409</u> | <u>512,832</u> |
| 二零一五年 三月三十一日 | | | | |
| 其他應付賬款及 應計費用 | 1,694 | — | — | 1,694 |
| 應付直接控股公司 款項 | 629,903 | — | — | 629,903 |
| 銀行借款 | 3,938 | 5,014 | 16,203 | 25,155 |
| | <u>635,535</u> | <u>5,014</u> | <u>16,203</u> | <u>656,752</u> |
| 二零一六年 三月三十一日 | | | | |
| 其他應付賬款及 應計費用 | 751 | — | — | 751 |
| 應付直接控股公司 款項 | 140,913 | — | — | 140,913 |
| 銀行借款 | 4,582 | 9,162 | 6,187 | 19,931 |
| | <u>146,246</u> | <u>9,162</u> | <u>6,187</u> | <u>161,595</u> |
| 二零一六年 九月三十日 | | | | |
| 其他應付賬款及 應計費用 | 988 | — | — | 988 |
| 應付直接控股公司 款項 | 147,098 | — | — | 147,098 |
| 銀行借款 | 4,037 | 8,890 | 6,002 | 18,929 |
| | <u>152,123</u> | <u>8,890</u> | <u>6,002</u> | <u>167,015</u> |

廣州控股公司

| | 第一年內 | 總額 |
|-------------|----------------|----------------|
| | 千港元 | 千港元 |
| 二零一四年三月三十一日 | | |
| 應計費用 | 20 | 20 |
| 應付直接控股公司款項 | 481,395 | 481,395 |
| | <u>481,415</u> | <u>481,415</u> |
| 二零一五年三月三十一日 | | |
| 應計費用 | 10 | 10 |
| 應付直接控股公司款項 | 629,903 | 629,903 |
| | <u>629,913</u> | <u>629,913</u> |
| 二零一六年三月三十一日 | | |
| 應計費用 | 2 | 2 |
| 應付直接控股公司款項 | 140,913 | 140,913 |
| | <u>140,915</u> | <u>140,915</u> |
| 二零一六年九月三十日 | | |
| 應計費用 | 1 | 1 |
| 應付直接控股公司款項 | 147,098 | 147,098 |
| | <u>147,099</u> | <u>147,099</u> |

(iii) 現金流量利率風險

利率風險乃指廣州集團之財務狀況可能會因市場利率變動而受到不利影響。廣州集團之政策涉及緊密監察利率走勢，把握有利之訂價時機轉換及洽商新銀行信貸。

廣州集團之利率風險源自計息之銀行存款及銀行借款。按浮動利率計息之銀行存款及銀行借款令廣州集團承受現金流量利率風險。廣州集團目前並無就利率風險制定任何利率對沖政策。董事會持續監察廣州集團之風險，在有需要時將考慮對沖利率風險。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日和二零一六年九月三十日，若利率高/低0.5%，而所有其他變數維持不變，則廣州集團之除稅前業績分別應已增加/減少約211,000港元、158,000港元、172,000港元及185,000港元。

(iv) 匯兌風險

匯兌風險源自以非功能貨幣為單位之貨幣資產及負債；因將財務報告數額換算為廣州集團呈列貨幣而產生之差額不予考慮。

廣州集團主要在香港及中國經營業務。因甚少進行成員公司之功能貨幣以外之外幣交易，廣州集團承受之外幣匯兌風險不大。

(v) 價格風險

廣州集團須承受價格風險，因其所持有之投資歸類為可供出售之金融資產。因可供出售之金融資產之公平值變動而產生之未變現損益乃在其他全面收入內確認。於可供出售之金融資產出現減值時，累計公平值調整將在綜合全面收益表內確認為虧損。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日和二零一六年九月三十日，若有關投資的市價高/低5%，而所有其他變數維持不變，則廣州集團之投資重估儲備應已分別增加/減少約3,746,000港元、3,747,000港元、3,597,000港元及3,490,000港元。

(b) 資本風險管理

廣州集團管理資本之目的為保障其持續經營能力，以為股東帶來回報及保持理想之資本結構以減低資本成本。

(c) 公平值估計

長期銀行借款之公平值評估，乃按市場利率貼現計算預期未來付款。長期銀行借款為浮息借款，故其賬面值接近其公平值。

一年內到期之金融資產及負債(包括應收賬款及預付款項、現金及銀行結存、應付賬款及應計費用、應付直接控股公司款項和長期銀行借款之即期部份)的賬面值扣除任何估計信貸調整後乃接近其公平值。

廣州集團採納香港財務報告準則第7號有關資產負債表內按公平值計量之金融工具的修訂，其規定按下列公平值計量等級披露公平值之計量資料：

- 於活躍市場有關同類資產或負債之報價(未經調整)(第一等級)
- 可直接(即如價格)或間接(即從價格推敲)觀察有關資產或負債之數據(納入第一等級之報價除外)(第二等級)
- 有關資產或負債而並非以可觀察市場資訊為根據之數據(即未可觀察之數據)(第三等級)

廣州集團可供出售之金融資產為屬於第三等級的投資。投資物業按公平值計量並見述於附註11。

並非於活躍市場買賣之金融工具(如場外交易之衍生工具)的公平值則採用估值方法釐定。此等估值方法盡量採用可觀察之市場資訊，而盡可能少依賴公司之具體估計。若用以釐定某項工具公平值之所有重大數據均可觀察，有關工具將納入第二等級。

若一項或以上之重大數據並非以可觀察之市場資訊為根據，有關工具乃納入第三等級，其主要包括列為可供出售之金融資產(非上市投資)的投資。

用以評估金融工具之具體估值方法包括：

- 市場報價或大致相同工具之交易商報價
- 其他方法(如貼現現金流量分析及期權定價模式)用以釐定其餘金融工具之公平值

於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止各年度和截至二零一六年九月三十日止六個月，並未就金融資產作出不同公平值計量等級之間的轉移。

下表呈列廣州集團第三等級工具於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止各年度和截至二零一六年九月三十日止六個月之變動。

| | 資產 可供出售之 金融資產 千港元 |
|--------------|----------------------------|
| 於二零一三年四月一日 | — |
| 增加 | 76,020 |
| 匯率變動 | <u>(1,092)</u> |
| 於二零一四年三月三十一日 | 74,928 |
| 匯率變動 | <u>18</u> |
| 於二零一五年三月三十一日 | 74,946 |
| 匯率變動 | <u>(3,000)</u> |
| 於二零一六年三月三十一日 | 71,946 |
| 匯率變動 | <u>(2,142)</u> |
| 於二零一六年九月三十日 | <u><u>69,804</u></u> |

(d) 分類呈列之金融工具

廣州集團

| | 資產 | | | 負債 |
|-------------------------|--------------------|----------------------|----------------|-----------------------------|
| | 貸款及 應收賬款 千港元 | 可供出售之 金融資產 千港元 | 總額 千港元 | 按攤銷成本 列賬之 金融負債 千港元 |
| 列於綜合資產負債表 之結餘 | | | | |
| 於二零一四年 三月三十一日 | | | | |
| 可供出售之金融資產 | — | 74,928 | 74,928 | — |
| 其他應收賬款 | 121 | — | 121 | — |
| 現金及銀行結存 | 383,826 | — | 383,826 | — |
| 其他應付賬款及應計費用， 不包括應計開支 | — | — | — | 1,646 |
| 應付直接控股公司款項 | — | — | — | 481,395 |
| 銀行借款 | — | — | — | 23,915 |
| | <u>383,947</u> | <u>74,928</u> | <u>458,875</u> | <u>506,956</u> |
| 於二零一五年 三月三十一日 | | | | |
| 可供出售之金融資產 | — | 74,946 | 74,946 | — |
| 其他應收賬款 | 124 | — | 124 | — |
| 現金及銀行結存 | 539,139 | — | 539,139 | — |
| 其他應付賬款及應計費用， 不包括應計開支 | — | — | — | 1,638 |
| 應付直接控股公司款項 | — | — | — | 629,903 |
| 銀行借款 | — | — | — | 21,403 |
| | <u>539,263</u> | <u>74,946</u> | <u>614,209</u> | <u>652,944</u> |
| 於二零一六年 三月三十一日 | | | | |
| 可供出售之金融資產 | — | 71,946 | 71,946 | — |
| 其他應收賬款 | 249 | — | 249 | — |
| 現金及銀行結存 | 50,742 | — | 50,742 | — |
| 其他應付賬款及應計費用， 不包括應計開支 | — | — | — | 702 |
| 應付直接控股公司款項 | — | — | — | 140,913 |
| 銀行借款 | — | — | — | 18,129 |
| | <u>50,991</u> | <u>71,946</u> | <u>122,937</u> | <u>159,744</u> |
| 於二零一六年九月三十日 | | | | |
| 可供出售之金融資產 | — | 69,804 | 69,804 | — |
| 其他應收賬款 | 244 | — | 244 | — |
| 現金及銀行結存 | 57,649 | — | 57,649 | — |
| 其他應付賬款及應計費用， 不包括應計開支 | — | — | — | 933 |
| 應付直接控股公司款項 | — | — | — | 147,098 |
| 銀行借款 | — | — | — | 16,416 |
| | <u>57,893</u> | <u>69,804</u> | <u>127,697</u> | <u>164,447</u> |

廣州控股公司

| | 資產 | 負債 |
|--------------|--------------------|-----------------------------|
| | 貸款及 應收賬款 千港元 | 按攤銷成本 列賬之 金融負債 千港元 |
| 列於資產負債表之結餘 | | |
| 於二零一四年三月三十一日 | | |
| 應收一間附屬公司款項 | 453,466 | — |
| 現金及銀行結存 | 47 | — |
| 應付直接控股公司款項 | — | 481,395 |
| | <u>453,513</u> | <u>481,395</u> |
| 於二零一五年三月三十一日 | | |
| 應收一間附屬公司款項 | 593,177 | — |
| 現金及銀行結存 | 44 | — |
| 應付直接控股公司款項 | — | 629,903 |
| | <u>593,221</u> | <u>629,903</u> |
| 於二零一六年三月三十一日 | | |
| 應收一間附屬公司款項 | 96,366 | — |
| 現金及銀行結存 | 39 | — |
| 應付直接控股公司款項 | — | 140,913 |
| | <u>96,405</u> | <u>140,913</u> |
| 於二零一六年九月三十日 | | |
| 應收一間附屬公司款項 | 93,394 | — |
| 現金及銀行結存 | 36 | — |
| 應付直接控股公司款項 | — | 147,098 |
| | <u>93,430</u> | <u>147,098</u> |

4 重大會計估計及判斷

廣州集團根據以往經驗及其他因素(包括對未來事件所作出在有關情況下相信屬合理之預期),不斷對編製廣州集團以往財務資料所使用之估計及判斷作出評估。廣州集團對未來作出估計及假設。以下論述對資產及負債賬面值可能有重大影響之估計及假設:

(a) 投資物業公平值的估算

投資物業之估值主要根據香港測量師學會發表之「香港測量師學會估值準則2012年版」進行。合資格估值師於每年審視有關估值時將考慮多方面之資料,包括:

- (i) 不同性質、狀況或地點之物業在活躍市場之現行價格,經調整以反映該等差別;
- (ii) 同類物業在較不活躍市場之近期價格,經調整以反映該等價格出現之交易日期後經濟狀況之任何變動;及
- (iii) 參考任何現有租約及其他合約之條款以及(如有可能)同一地點和狀況之同類物業之現行市值租金等外間數據所得之租金收入,並利用資本化利率反映當時市場對租金收入之金額和時間方面不確定之評估。

如未能取得現行或近期價格之資料,投資物業之公平值主要利用收入資本化估值方法釐定。廣州集團採用之假設主要以每段報告期末當時之市場情況為根據。

管理層就公平值估計所作之主要假設涉及:合約租金之收取;預期未來之市值租金;維修規定;及適當之折現率。此等估值將定期與實際之市場收益數據以及廣州集團之實際交易及市場所報之交易資料作出比較。

預期未來之市值租金乃根據處於相同地點及狀況下同類物業目前之市值租金釐定。

(b) 可供出售之金融資產的公平值

倘某項金融資產之市場並不活躍(及就非上市投資而言),廣州集團會採用估值方法釐定公平值,包括採用近期按公平原則進行之交易、參考其他類似之工具、貼現現金流量分析,以及經改良以反映發行人具體情況之期權定價模式。金融資產的賬面值詳載於附註3(c)。

(c) 所得稅及遞延稅項

廣州集團主要須繳付中國之所得稅及遞延稅項。廣州集團稅項撥備之釐定涉及重大判斷,惟在日常業務中若干交易及計算卻未能作出最終之稅項釐定。廣州集團就是否有額外稅項將到期繳付作出估計以確認潛在之稅項負債。若此等估計之最終稅務結果有異於原初列賬之數額,有關差額將影響釐定稅項撥備之財政期間的即期及遞延稅項。

廣州集團推翻有關可透過出售將其按公平值計量之投資物業的賬面值全數收回之假設。該投資物業乃按目的為隨著時間消耗其經濟利益之商業模式持有。

5 收入

年內/期內確認之收入如下：

| | 截至三月三十一日止年度 | | | 截至九月三十日 止六個月 | |
|------|--------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|
| | 二零一四年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一六年 千港元 |
| 租金收入 | — | — | 2,100 | 1,570 | 1,156 |

6 其他收入，淨額

| | 截至三月三十一日止年度 | | | 截至九月三十日 止六個月 | |
|-------------|--------------|---------------|--------------|-----------------|--------------|
| | 二零一四年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一六年 千港元 |
| 利息收入 | 7,473 | 9,183 | 6,002 | 5,332 | 595 |
| 出售一項投資物業之虧損 | — | — | (3,090) | — | — |
| 雜項收入 | — | 5,006 | — | — | — |
| | <u>7,473</u> | <u>14,189</u> | <u>2,912</u> | <u>5,332</u> | <u>595</u> |

7 除稅前溢利

| | 截至三月三十一日止年度 | | | 截至九月三十日 止六個月 | |
|----------|--------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|
| | 二零一四年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一六年 千港元 |
| 經營溢利已扣除： | | | | | |
| 核數師酬金 | 24 | 35 | 26 | 17 | 13 |
| 員工成本 | | | | | |
| 工資及薪酬 | 466 | 614 | 653 | 293 | 290 |
| 退休福利成本 | 16 | 24 | 23 | 12 | 10 |
| | <u>486</u> | <u>673</u> | <u>702</u> | <u>322</u> | <u>313</u> |

8 董事之福利及權益

(a) 董事酬金

- (i) 於有關期間，並無就個人以董事身份服務廣州控股公司及其附屬公司企業和董事在管理有關公司事務方面之其他服務已支付或其應收取之酬金、退休福利、款項或福利。
- (ii) 於有關期間，並無就董事終止服務而已向董事直接或間接支付或提供任何酬金、退休福利、款項或福利，亦無任何有關之應付款項。概無就任何第三者提供董事服務而給予或其應收取任何代價。
- (iii) 概無向董事、其控制法團及關連公司提供任何貸款或準貸款或與其進行其他交易。

(b) 董事於交易、安排或合約之重大權益

廣州控股公司任何董事概無於廣州控股公司參與訂立與廣州集團業務有關連而於各有關期間結束時或於各有關期間內任何時間仍然生效之任何重大交易、安排及合約中擁有重大權益。

9 融資費用

| | 截至三月三十一日止年度 | | | 截至九月三十日 止六個月 | |
|----------|--------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|
| | 二零一四年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一六年 千港元 |
| 銀行借款利息支出 | <u>1,087</u> | <u>1,727</u> | <u>1,250</u> | <u>692</u> | <u>551</u> |

10 稅項

| | 截至三月三十一日止年度 | | | 截至九月三十日 止六個月 | |
|------------|--------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|
| | 二零一四年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一六年 千港元 |
| 中國企業所得稅 | 532 | 521 | — | 261 | (126) |
| 遞延稅項(附註18) | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>3,182</u> | <u>1,468</u> | <u>616</u> |
| | <u>532</u> | <u>521</u> | <u>3,182</u> | <u>1,729</u> | <u>490</u> |

由於有關期間廣州集團並無估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備。中國企業所得稅則根據有關期間之估計應課稅溢利按中國之稅率計算。

廣州集團除稅前溢利之稅項與採用適用稅率計算之理論數額相差如下：

| | 截至三月三十一日止年度 | | | 截至九月三十日 止六個月 | |
|----------|--------------|--------------|---------------|-----------------|--------------|
| | 二零一四年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一六年 千港元 |
| 除稅前溢利 | <u>3,997</u> | <u>9,697</u> | <u>14,192</u> | <u>10,530</u> | <u>2,424</u> |
| 按適用稅率計算之 | | | | | |
| 稅項支出 | 522 | 1,770 | 3,175 | 1,729 | 481 |
| 毋須課稅之收入 | — | (1,252) | — | — | — |
| 不可扣稅之開支 | <u>10</u> | <u>3</u> | <u>7</u> | <u>—</u> | <u>9</u> |
| 稅項 | <u>532</u> | <u>521</u> | <u>3,182</u> | <u>1,729</u> | <u>490</u> |

11 投資物業

| | 於三月三十一日 | | | 於九月三十日 | |
|--------------------------------|--------------|--------------|---------------|------------------------------|---------------|
| | 二零一四年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一六年 千港元 |
| 於年初/期初 | — | — | — | — | 62,353 |
| 撥自待售物業(附註14) | — | — | 51,900 | 51,900 ⁽¹⁾ | — |
| 將物業從待售物業撥入 投資物業產生之 公平值收益 | — | — | 2,741 | 2,741 ⁽¹⁾ | — |
| 增加(附註f) | — | — | 123,769 | 123,769 ⁽¹⁾ | — |
| 出售(附註f) | — | — | (126,859) | — ⁽¹⁾ | — |
| 公平值變動 | — | — | 13,079 | 3,090 ⁽¹⁾ | 2,465 |
| 匯率變動 | — | — | (2,277) | (929) ⁽¹⁾ | (1,878) |
| | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>62,353</u> | <u>180,571⁽¹⁾</u> | <u>62,940</u> |
| 於年終/期終 | — | — | 62,353 | 180,571 ⁽¹⁾ | 62,940 |

⁽¹⁾ 未經審核

(a) 投資物業為位於中國之一項落成商業物業，已由戴德梁行有限公司(獨立專業物業估值師)分別於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日和二零一六年九月三十日按公開市值基準重估。

(b) 於二零一六年三月三十一日及二零一六年九月三十日，投資物業已分別就廣州集團之銀行借款作為抵押(附註16)。於二零一六年九月三十日後，廣州集團已全數償還有關銀行借款，因此有關資產抵押已予解除。

(c) 廣州集團之估值過程

廣州集團之投資物業已由持有相關認許專業資格及對估值投資物業之所在地點及類型具備近期評估經驗之獨立專業估值師分別於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日和二零一六年九月三十日進行重估。投資物業之現有用途為最高及最佳用途。

廣州集團之財務部及物業部為執行財務報告工作而審視獨立估值師作出之估值，並直接向廣州集團之高層管理人員報告。管理層至少每六個月一次與估值師討論估值過程及結果。財務部及物業部會：

- 核實獨立估值報告之所有主要數據；
- 與過往期間之估值報告作出比較，評估物業估值之變動；及
- 與獨立估值師進行討論。

(d) 估值方法

投資物業之公平值採用收入資本化法釐定。收入資本化法乃採用合適的資本化利率將收入淨額及租約期滿後之潛在收入資本化，而合適的資本化利率乃以出售交易之分析及估值師對投資者當時之要求或期望的詮釋為根據。估值所採用之當時市值租金乃以相關物業及其他可資比較物業之近期租賃為參考。

於有關期間，估值方法並無任何變動。

- (e) 用以釐定公平值之重大而未可觀察的數據(第三等級)

資本化利率由估值師根據估值投資物業之風險概況作出估計。資本化利率越高，公平值就越低。於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日和二零一六年九月三十日，就投資物業採用收入資本化法之資本化利率均約為5.5%。

估值師根據其對相關物業及其他可資比較物業之近期租賃數據分析估計當時市值租金。租金越低，公平值亦越低。

- (f) 於二零一五年八月，廣州集團以代價約人民幣101,600,000元(相等於約123,400,000港元)向貴公司購入東莞勤達印刷有限公司(「東莞勤達」，於中國成立之公司，其擁有位於中國之一幅土地及該土地上之一項落成物業)的全部股本權益。廣州集團自有關交易完成後已將購入之有關土地及物業列為落成投資物業。於二零一五年十二月，在莊士中國之集團內部重組過程中，東莞勤達已按約123,400,000港元轉讓予廣州集團之一間聯屬公司。

12 可供出售之金融資產

| | 於三月三十一日 | | 於九月三十日 | |
|------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零一四年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一六年 千港元 | 二零一六年 千港元 |
| 非上市投資，按公平值 | <u>74,928</u> | <u>74,946</u> | <u>71,946</u> | <u>69,804</u> |

- (a) 廣州集團可供出售之金融資產的變動分析載於附註3(c)。

- (b) 非上市投資以人民幣為單位，乃廣州集團於一間在中國投資多類長期項目而成立之中國公司所持之權益。於二零一六年九月三十日後，經已出售所有可供出售之金融資產。

13 於一間附屬公司之投資及應收一間附屬公司款項

| | 於三月三十一日 | | 於九月三十日 | |
|---------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
| | 二零一四年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一六年 千港元 | 二零一六年 千港元 |
| 於一間附屬公司之投資， 按成本值 | <u>28,305</u> | <u>28,305</u> | <u>28,305</u> | <u>28,305</u> |
| 應收一間附屬公司款項 | <u>453,466</u> | <u>593,177</u> | <u>96,366</u> | <u>93,394</u> |

應收一間附屬公司款項以人民幣為單位，並無抵押，不計利息，且可按通知收取。

該附屬公司於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日和二零一六年九月三十日之資料如下：

| 名稱 | 註冊成立地點 | 所持權益 百分比 | 主要業務 |
|--------------------|--------|-------------|-----------|
| 廣州莊士投資諮詢 服務有限公司 | 中國 | 100% | 物業投資及投資控股 |

於二零一五年八月，廣州集團以代價約人民幣101,600,000元(相等於約123,400,000港元)向貴公司購入東莞勤達的全部股本權益。於二零一五年十二月，在莊士中國之集團內部重組過程中，東莞勤達已按約123,400,000港元轉讓予廣州集團之一間聯屬公司。於二零一五年九月三十日，東莞勤達為廣州集團間接持有之全資附屬公司。

14 待售物業

| | 於三月三十一日 | | 於九月三十日 | |
|------|---------------|---------------|--------------|--------------|
| | 二零一四年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一六年 千港元 | 二零一六年 千港元 |
| 落成物業 | <u>51,888</u> | <u>51,900</u> | <u>—</u> | <u>—</u> |

(a) 於二零一四年及二零一五年三月三十一日，在中國之待售物業已就廣州集團獲取銀行借款作為抵押(附註16)。

(b) 於截至二零一六年三月三十一日止年度，待售物業已撥入投資物業(附註11)。

15 應付直接控股公司款項

應付直接控股公司款項以人民幣為單位，並無抵押，不計利息，且須按通知償還。

16 銀行借款

銀行借款根據貸款協議所載之協定預設還款日期須於下列期間償還：

| | 於三月三十一日 | | 於九月三十日 | |
|---------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零一四年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一六年 千港元 | 二零一六年 千港元 |
| 第一年內 | 2,391 | 2,518 | 3,626 | 4,690 |
| 第二至第五年內 | <u>21,524</u> | <u>18,885</u> | <u>14,503</u> | <u>11,726</u> |
| | <u>23,915</u> | <u>21,403</u> | <u>18,129</u> | <u>16,416</u> |

該銀行借款於二零一六年三月三十一日和二零一六年九月三十日分別以投資物業及轉讓投資物業之租金收入作為抵押(附註11)，而於二零一四年及二零一五年三月三十一日則以待售物業作為抵押(附註14)。該銀行借款亦要莊士中國提供企業擔保。

該銀行借款以人民幣為單位，於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日和二零一六年九月三十日之實際利率分別為7.36%、6.61%、5.46%及5.46%。

該銀行借款承受利率變動風險，而合約重新訂價日期少於六個月。

於二零一六年九月三十日後，廣州集團已全數償還該銀行借款，因此有關資產抵押已予解除。

17 股本

| | 於三月三十一日 | | | 於九月三十日 | |
|-----------|--------------|--------------|--------------|--------|--------------|
| | 二零一四年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一六年 千港元 | 二零一六年 | 二零一六年 千港元 |
| 已發行及繳足股本： | | | | | |
| 1股股份 | — | — | — | — | — |

總值1港元之一股普通股為已發行及繳足股份。

18 遞延稅項負債

有關數額為重估位於中國之投資物業所產生之短暫差異。

遞延稅項負債之變動如下：

| | 於三月三十一日 | | | 於九月三十日 | |
|--------------------|--------------|--------------|--------------|----------------------|--------------|
| | 二零一四年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一六年 千港元 |
| 於年初/期初 | — | — | — | — | 3,133 |
| 扣除自全面收益表 (附註10) | — | — | 3,182 | 1,468 ⁽¹⁾ | 616 |
| 匯率變動 | — | — | (49) | (18) ⁽¹⁾ | (99) |
| 於年終/期終 | — | — | 3,133 | 1,450 ⁽¹⁾ | 3,650 |

⁽¹⁾ 未經審核

因中國附屬公司未匯出境外之盈利預期將再用以投資，故於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日和二零一六年九月三十日並未確認此等盈利之預扣稅及其他稅項所產生的遞延稅項負債分別約零港元、73,000港元、53,000港元及零港元。

19 廣州控股公司之儲備變動

| | (累計虧損)/ 保留溢利 千港元 |
|--------------|------------------------|
| 於二零一三年四月一日 | (25) |
| 年度全面收入總額 | 428 |
| 於二零一四年三月三十一日 | 403 |
| 年度全面虧損總額 | (8,790) |
| 於二零一五年三月三十一日 | (8,387) |
| 年度全面虧損總額 | (7,818) |
| 於二零一六年三月三十一日 | (16,205) |
| 期間全面虧損總額 | (9,159) |
| 於二零一六年九月三十日 | (25,364) |

20 應收經營租約租金

日後根據不可撤銷經營租約就投資物業應收取之最低租金收入總額可於下列期間收取：

| | 於三月三十一日 | | 於九月三十日 | |
|---------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零一四年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一六年 千港元 | 二零一六年 千港元 |
| 第一年內 | — | — | 2,449 | 2,430 |
| 第二至第五年內 | — | — | 3,903 | 1,574 |
| | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>6,352</u> | <u>4,004</u> |

21 資本承擔

| | 於三月三十一日 | | 於九月三十日 | |
|-----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零一四年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一六年 千港元 | 二零一六年 千港元 |
| 已訂約但未撥備： 可供出售之金融資產 | <u>49,952</u> | <u>49,964</u> | <u>47,964</u> | <u>46,536</u> |

有關可供出售之金融資產的資本承擔合約已於二零一六年九月三十日後當出售可供出售之金融資產時終止。

22 或然負債及擔保

| | 於三月三十一日 | | 於九月三十日 | |
|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|--------------|
| | 二零一四年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一六年 千港元 | 二零一六年 千港元 |
| 中國附屬公司就一間 中國聯屬公司之銀行借款 作出擔保 | <u>178,616</u> | <u>187,365</u> | <u>149,888</u> | <u>—</u> |

除上述者外，於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日和二零一六年九月三十日，廣州集團並無任何其他或然負債或擔保。

23 控股公司

董事分別視Chuang's Consortium International Limited(莊士機構國際有限公司)及莊士中國(均為於百慕達註冊成立及於香港聯合交易所有限公司主板上市之公司)為最終控股公司及中間控股公司。

24 結算日後之事項

除廣州集團以往財務資料所披露者外，於二零一六年九月三十日後及截至本報告日期止，並無任何其他重大事項。

III 結算日後之財務報告

廣州控股公司或其附屬公司並無就二零一六年九月三十日後及直至本報告日期止之任何期間編製任何經審核財務報告。廣州控股公司或其附屬公司並無就二零一六年九月三十日後之任何期間宣派任何股息或作出任何分派。

以下為本公司之申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)編製之報告全文，以供收錄於本通函。



羅兵咸永道

致MIDAS INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED(勤達集團國際有限公司)列位董事就以往財務資料出具的會計師報告

序言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就宜隆有限公司(「新公司」)及其附屬公司(統稱「新公司集團」)的以往財務資料作出報告(載於第II-C-4至II-C-13頁)，此等以往財務資料包括於二零一七年一月三十一日的綜合及公司資產負債表，二零一六年十一月二十二日(註冊成立日期)至二零一七年一月三十一日止期間(「新公司集團有關期間」)的綜合全面收益表、綜合現金流量表及綜合權益變動表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料(統稱為「新公司集團以往財務資料」)。第II-C-4至II-C-13頁所載的新公司集團以往財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於Midas International Holdings Limited(勤達集團國際有限公司)(「貴公司」)於二零一七年三月八日就 貴公司擬出售聚福寶機構有限公司及其負欠 貴公司之股東貸款以及擬收購莊士發展(成都)有限公司、先悅有限公司及新公司(「建議交易」)而刊發的通函(「通函」)內。

董事就新公司集團以往財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據新公司集團以往財務資料附註2(a)所載的編製基準擬備真實而中肯的新公司集團以往財務資料，並對其認為為使新公司集團以往財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

新公司集團以往財務資料是由 貴公司董事負責根據現組成新公司集團的新公司及其附屬公司於二零一六年十一月二十二日(註冊成立日期)至二零一七年一月三十一日止期間的管理賬目(「新公司集團相關財務報表」)擬備。新公司及其附屬公司董事須負責根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港

財務報告準則(「香港財務準則」)擬備各公司的真實而中肯的財務報表編製及中肯地列報各公司的財務報表，並對其認為為使各公司財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任是對新公司集團以往財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號，投資通函內就以往財務資料出具的會計師報告執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對新公司集團以往財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執行情序以獲取有關新公司集團以往財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致新公司集團以往財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根新公司集團據新公司集團以往財務資料附註2(a)所載的擬備基準擬備真實而中肯的新公司集團以往財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價新公司集團以往財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

我們認為，就本會計師報告而言，此等新公司集團以往財務資料已根據新公司集團以往財務資料附註2(a)所載的擬備基準，真實而中肯地反映新公司於二零一七年一月三十一日的財務狀況，以及新公司集團於該日期的財務狀況及於二零一六年十一月二十二日(註冊成立日期)至二零一七年一月三十一日止期間的綜合財務表現及綜合現金流量。

根據香港聯合交易所有限公司主板上市規則下事項出具的報告

調整

在擬備新公司集團以往財務資料時，未對新公司集團相關財務報表作出任何調整。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港，二零一七年三月八日

I 新公司集團以往財務資料

新公司集團相關財務報告(新公司集團以往財務資料以之為依據)由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則審核。

以下為 貴公司董事編製於二零一七年一月三十一日及二零一六年十一月二十二日(註冊成立日期)至二零一七年一月三十一日止期間之新公司集團以往財務資料，其為本會計師報告之組成部份：

綜合全面收益表

| | 二零一六年 十一月二十二日 (註冊成立日期) 至二零一七年 一月三十一日 止期間 港元 |
|-------------|---|
| 期間溢利及全面收入總額 | — |

綜合資產負債表

| | | 於一月三十一日 二零一七年 港元 |
|------------|----|------------------------|
| | 附註 | |
| 流動資產 | | |
| 應收直接控股公司款項 | 6 | <u>1</u> |
| 權益 | | |
| 股本 | 7 | 1 |
| 儲備 | | <u>—</u> |
| 股東資金 | | <u>1</u> |

新公司之資產負債表

| | | 於一月三十一日 二零一七年 港元 |
|--------------|----|------------------------|
| | 附註 | |
| 非流動資產 | | |
| 於一間附屬公司之投資 | 5 | <u>—</u> |
| 流動資產 | | |
| 應收直接控股公司款項 | 6 | <u>1</u> |
| 資產淨值 | | <u><u>1</u></u> |
| 權益 | | |
| 股本 | 7 | 1 |
| 儲備 | | <u>—</u> |
| 股東資金 | 8 | <u><u>1</u></u> |

綜合現金流量表

| | |
|-------------|---|
| | 二零一六年 十一月二十二日 (註冊成立日期) 至二零一七年 一月三十一日 止期間 港元 |
| 經營活動所得現金流量 | — |
| 投資活動所得現金流量 | — |
| 融資活動所得現金流量 | — |
| 現金及現金等值增加淨額 | — |
| 期初現金及現金等值 | — |
| 期終現金及現金等值 | — |

綜合權益變動表

| | 股本 港元 | 保留溢利 港元 | 總額 港元 |
|---------------------------|----------|------------|----------|
| 於二零一六年十一月二十二日 (註冊成立日期) | — | — | — |
| 已發行股份 | 1 | — | 1 |
| 期間全面收入總額 | — | — | — |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| 於二零一七年一月三十一日 | <u>1</u> | <u>—</u> | <u>1</u> |

II 新公司集團以往財務資料附註

1 一般資料

宜隆有限公司(「新公司」)及其附屬公司(統稱「新公司集團」)主要從事物業投資。新公司為於二零一六年十一月二十二日在香港註冊成立之有限責任公司。其註冊辦事處地址及在香港之主要營業地點為香港中環遮打道18號歷山大廈25樓。

新公司集團以往財務資料以港元呈列，而港元亦為新公司之功能貨幣。

2 主要會計政策概要

以下為編製新公司集團以往財務資料所採用之主要會計政策，其與Midas International Holdings Limited(勤達集團國際有限公司)之集團會計政策大致相符。

(a) 編製基準

新公司集團以往財務資料採用歷史成本法編製，且沿用香港會計師公會頒佈之所有適用的香港財務報告準則。

編製符合香港財務報告準則之新公司集團以往財務資料須採用若干重大之會計估計。管理層亦須在採用新公司集團會計政策之過程中作出判斷。並無涉及高度判斷或複雜分析之範疇或對新公司集團以往財務資料有重大影響之假設及估計之範疇。

尚未生效之新訂準則及準則修訂

以下為已頒佈及適用於新公司集團業務惟尚未生效且新公司集團尚未提早採納之新訂準則及準則修訂：

| | |
|-----------------|---------------------------------------|
| 香港會計準則第7號(修訂本) | 現金流量表—披露計劃 (自二零一七年一月一日起生效) |
| 香港會計準則第12號(修訂本) | 所得稅—確認未變現虧損之遞延稅項資產 (自二零一七年一月一日起生效) |
| 香港財務報告準則第9號 | 金融工具(自二零一八年一月一日起生效) |
| 香港財務報告準則第15號 | 源自客戶合約之收入 (自二零一八年一月一日起生效) |
| 香港財務報告準則第16號 | 租約(自二零一九年一月一日起生效) |

新公司集團將於上述新訂準則及準則修訂開始生效時予以採納，而預計對其經營業績及財務狀況不會產生任何重大影響。

新公司集團以往財務資料所載二零一六年十一月二十二日(註冊成立日期)至二零一七年一月三十一日止期間之財務資料並不構成新公司集團之法定年度財務報告。以下為依據香港公司條例(香港法例第六二二章)第436條規定須予披露之進一步資料：

新公司於二零一六年十一月二十二日註冊成立，自註冊成立後並無編製及提呈任何法定財務報告。因此，新公司之核數師並無就任何法定財務報告發出報告，亦無任何法定財務報告呈交予公司註冊處。

(b) 綜合列賬

新公司集團以往財務資料包括新公司及其附屬公司截至新公司集團有關期間結束止之財務報告。

於新公司集團有關期間購入或出售之附屬公司之業績，乃自收購日期起計算或計算至出售日期止，並列入綜合全面收益表。

出售附屬公司之損益乃參考於出售日期應佔之淨資產(包括應佔尚未撇銷之商譽數額)計算。

(c) 附屬公司

附屬公司為新公司擁有控制權之實體(包括結構性實體)。當新公司因在該實體之參與而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過其對該實體之權力影響有關回報時，則新公司對該實體擁有控制權。

附屬公司於其控制權轉移至新公司集團當日起全面綜合入賬，而於控制權終止當日起不再綜合入賬。

於一間附屬公司之投資乃按成本值扣除減值虧損列賬。新公司根據已收及應收股息將附屬公司業績列賬。

當收到於附屬公司之投資的股息時，若股息超逾附屬公司於宣派股息期間之全面收入總額，則須就有關投資進行減值測試。

(d) 撥備

若目前因以往事項而須承擔法定或推定責任，且很可能須以撥出資源來解除責任，則在可對責任數額作出可靠估計之情況下，即確認撥備。若預期撥備可獲償付，則只在可實際確定償付時，才另行確認為資產。並無就未來經營虧損確認撥備。

若有多項同類之責任，則將對該類責任作出整體考慮，以決定解除責任所需現金流出之可能性。即使解除同類責任中任何一個項目所需之現金流出數額不大，惟仍會確認撥備。

撥備採用稅前折扣率按預期須履行有關責任之開支現值計量，有關折扣率反映當時市場對金錢時間值和有關責任固有風險之評估。因著時間過去而增加之撥備將確認為利息支出。

(e) 股本

普通股乃列為權益。

(f) 即期及遞延稅項

稅項在全面收益表內確認，惟與直接在權益內確認之項目有關之稅項除外。在此情況下，稅項亦在權益內確認。

即期所得稅支出乃根據新公司集團經營業務及賺取應課稅收入所在國家於結算日經已實施或具體實施之稅法計算。管理層就適用稅務規例詮釋所規限之情況定期評估報稅表之狀況，並在適用情況下根據預期將向稅務機關支付之稅款設定撥備。

遞延稅項乃採用負債法就資產及負債之稅務基準與其列於新公司集團以往財務資料之賬面值之短暫差異確認。遞延稅項按於結算日經已實施或具體實施並在變現有關遞延所得稅資產或清償遞延所得稅負債時預期將會適用之稅率及法例釐定。

遞延稅項資產就有可能將未來應課稅溢利與短暫差異抵銷而確認。

當具有法定執行效力之權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而遞延稅項資產及負債涉及同一稅務機關向應課稅實體或不同應課稅實體但有意按淨額結算餘款而徵收之所得稅，則可將遞延稅項資產與負債抵銷。

(g) 外幣換算

新公司集團以往財務資料內所列交易乃按新公司集團經營業務所在主要經濟環境之貨幣計量。新公司集團以往財務資料以港元呈列，而港元亦為新公司之功能貨幣。

外幣交易按交易日匯率換算為功能貨幣入賬。因結算有關交易及按結算日匯率換算以外幣為單位之貨幣資產及負債所產生之匯兌損益在全面收益表內確認。

倘新公司集團成員公司之功能貨幣與新公司集團以往財務資料之呈列貨幣不同，其業績及財務狀況將按下文所述換算為呈列貨幣：

- (i) 呈列於每份資產負債表之資產及負債將按結算日之匯率換算；
- (ii) 每份全面收益表之收支以平均匯率換算，惟若此平均匯率並非接近交易日匯率累計影響之合理數值，則收支將於交易日換算；及
- (iii) 所有匯兌差額將在其他全面收益內確認。

3 財務風險管理

(a) 財務風險因素

新公司集團之業務並無承受任何重大之財務風險。新公司集團之整體風險管理計劃集中於難以預測之金融市場，並盡可能減低對其財務表現之潛在不利影響。

財務風險管理由財務部根據董事會批准之政策執行。董事會訂定整體風險管理原則及因應特定範疇之政策。

(b) 資本風險管理

新公司集團管理資本之目的為保障其持續經營能力，以為股東帶來回報及保持理想之資本結構以減低資本成本。

(c) 公平值估計

新公司及新公司集團金融資產之賬面值接近其公平值。

(d) 分類呈列之金融工具

新公司及新公司集團之應收直接控股公司款項於二零一七年一月三十一日乃列於「貸款及應收賬款」項下。

4 董事之福利及權益**(a) 董事酬金**

- (i) 於新公司集團有關期間，並無就個人以董事身份服務新公司及其附屬公司企業和董事在管理有關公司事務方面之其他服務已支付或其應收取之酬金、退休福利、款項或福利。
- (ii) 於新公司集團有關期間，並無就董事終止服務而已向董事直接或間接支付或提供任何酬金、退休福利、款項或福利，亦無任何有關之應付款項。概無就任何第三者提供董事服務而給予或其應收取任何代價。
- (iii) 概無向董事、其控制法團及關連公司提供任何貸款或準貸款或與其進行其他交易。

(b) 董事於交易、安排或合約之重大權益

新公司任何董事概無於新公司參與訂立與新公司集團業務有關連而於新公司集團有關期間結束時或於新公司集團有關期間內任何時間仍然生效之任何重大交易、安排及合約中擁有重大權益。

5 於一間附屬公司之投資

該附屬公司於二零一七年一月三十一日之資料如下：

| 名稱 | 註冊成立地點 | 所持權益百分比 | 主要業務 |
|-------------|-------------------|---------|------|
| 廣州銀凱房地產有限公司 | 中華人民共和國 (「中國」) | 100% | 物業投資 |

該中國附屬公司於二零一七年一月成立。於二零一七年一月三十一日後，新公司向該中國附屬公司注資人民幣20,000,000元(相等於約22,700,000港元)。

6 應收直接控股公司款項

應收直接控股公司款項以港元為單位，並無抵押，不計利息，且可按通知收取。

7 股本

於一月三十一日
二零一七年
港元

已發行：
1股股份

1

總值1港元之一股普通股乃於二零一六年十一月二十二日(新公司註冊成立日期)發行。

8 新公司之權益變動

| | 股本 港元 | 保留溢利 港元 | 總額 港元 |
|-----------------------|----------|------------|----------|
| 於二零一六年十一月二十二日(註冊成立日期) | — | — | — |
| 已發行股份 | 1 | — | 1 |
| 期間全面收入總額 | — | — | — |
| | <u>1</u> | <u>—</u> | <u>1</u> |
| 於二零一七年一月三十一日 | <u>1</u> | <u>—</u> | <u>1</u> |

9 或然負債及擔保

於二零一七年一月三十一日，新公司集團並無任何或然負債或擔保。

10 控股公司

董事分別視Chuang's Consortium International Limited(莊士機構國際有限公司)及Chuang's China Investments Limited(莊士中國投資有限公司)(均為於百慕達註冊成立及於香港聯合交易所有限公司主板上市之公司)為最終控股公司及中間控股公司。

11 結算日後之事項

除新公司集團以往財務資料所披露者外，於二零一七年一月三十一日後及截至本報告日期止，並無任何其他重大事項。

III 結算日後之財務報告

新公司或其附屬公司並無就二零一七年一月三十一日後及直至本報告日期止之任何期間編製任何經審核財務報告。新公司或其附屬公司並無就二零一七年一月三十一日後之任何期間宣派任何股息或作出任何分派。

以下為管理層有關成都控股公司及廣州集團截至二零一六年三月三十一日止三個年度各年及截至二零一六年九月三十日止六個月以及新公司集團由二零一六年十一月二十二日(註冊成立日期)至二零一七年一月三十一日止期間之論述及分析。

1. 成都控股公司

截至二零一六年九月三十日止六個月

財務及業務回顧

於截至二零一六年九月三十日止六個月，成都控股公司主要在中國從事物業投資。成都控股公司截至二零一六年九月三十日止六個月之收入約為1,800,000港元，與二零一五年同期相若。截至二零一六年九月三十日止六個月之除稅後溢利約為10,800,000港元，主要由於期內錄得一項投資物業之公平值變動。

流動資金、財務狀況及資本結構

於二零一六年九月三十日之資產總值約為80,500,000港元，比二零一六年三月三十一日增加約11.7%，主要由於成都控股公司投資物業於二零一六年九月三十日之公平值高於其於二零一六年三月三十一日之價值。於二零一六年九月三十日，成都控股公司之資產淨值及流動負債淨額分別約為11,800,000港元及63,300,000港元，而銀行結存約為41,000港元。

於二零一六年九月三十日，成都控股公司錄得負債總額約68,800,000港元，比二零一六年三月三十一日減少約3.2%，主要由於二零一六年九月三十日之應付直接控股公司款項比二零一六年三月三十一日減少。於二零一六年九月三十日，成都控股公司並無銀行借款，資本負債比率(界定為借款總額除以資產淨值)為零。

於截至二零一六年九月三十日止六個月，成都控股公司並無任何源自其資產及負債之重大外幣匯兌風險。

僱員及薪酬政策

成都控股公司由莊士中國管理。於二零一六年九月三十日，成都控股公司並無僱員。於截至二零一六年九月三十日止六個月，支付予董事之酬金為零。

所持之重大投資及有關重大投資或資本資產之未來計劃

除於成都物業所持之權益外，成都控股公司並未持有任何重大投資，亦無有關重大投資或資本資產而並非在其日常及一般業務過程中擬定之未來計劃。並無有關成都控股公司之新業務計劃。

或然負債及資產抵押

於二零一六年九月三十日，成都控股公司並無任何或然負債或資產抵押。

收購或出售附屬公司及聯營公司

於截至二零一六年九月三十日止六個月，並無進行有關附屬公司及聯營公司之收購或出售事項。

截至二零一六年三月三十一日止年度

財務及業務回顧

於截至二零一六年三月三十一日止年度，成都控股公司主要在中國從事物業投資。成都控股公司截至二零一六年三月三十一日止年度之收入約為3,500,000港元，比二零一五年同期增加約1.6%。截至二零一六年三月三十一日止年度之除稅後溢利約為24,400,000港元，主要由於年內錄得一項投資物業之公平值變動。

流動資金、財務狀況及資本結構

於二零一六年三月三十一日之資產總值約為72,100,000港元，比二零一五年三月三十一日增加約44.2%，主要由於成都控股公司投資物業於二零一六年三月三十一日之公平值高於其於二零一五年三月三十一日之價值。於二零一六年三月三十一日，成都控股公司之資產淨值及流動負債淨額分別約為1,100,000港元及66,400,000港元，而銀行結存約為53,000港元。

於二零一六年三月三十一日，成都控股公司錄得負債總額約71,000,000港元，比二零一五年三月三十一日增加約45.3%，主要由於二零一六年三月三十一日之應付直接控股公司款項比二零一五年三月三十一日增加。於二零一六年三月三十一日，成都控股公司並無銀行借款，資本負債比率(界定為借款總額除以資產淨值)為零。

於截至二零一六年三月三十一日止年度，成都控股公司並無任何源自其資產及負債之重大外幣匯兌風險。

僱員及薪酬政策

成都控股公司由莊士中國管理。於二零一六年三月三十一日，成都控股公司並無僱員。於截至二零一六年三月三十一日止年度，支付予董事之酬金為零。

所持之重大投資及有關重大投資或資本資產之未來計劃

除於成都物業所持之權益外，成都控股公司並未持有任何重大投資，亦無有關重大投資或資本資產而並非在其日常及一般業務過程中擬定之未來計劃。並無有關成都控股公司之新業務計劃。

或然負債及資產抵押

於二零一六年三月三十一日，成都控股公司並無任何或然負債或資產抵押。

收購或出售附屬公司及聯營公司

於截至二零一六年三月三十一日止年度，並無進行有關附屬公司及聯營公司之收購或出售事項。

截至二零一五年三月三十一日止年度

財務及業務回顧

於截至二零一五年三月三十一日止年度，成都控股公司主要在中國從事物業投資。成都控股公司截至二零一五年三月三十一日止年度之收入約為3,500,000港元，比二零一四年同期增加約6.5%，主要由於年內進行租金調整。截至二零一五年三月三十一日止年度之除稅後溢利約為2,300,000港元，與去年同期相若。

流動資金、財務狀況及資本結構

於二零一五年三月三十一日之資產總值約為50,000,000港元，與二零一四年三月三十一日相若。於二零一五年三月三十一日，成都控股公司之資產淨值及流動負債淨額分別約為1,100,000港元及46,600,000港元，而銀行結存約為50,000港元。

於二零一五年三月三十一日，成都控股公司錄得負債總額約48,900,000港元，與二零一四年三月三十一日相若。於二零一五年三月三十一日，成都控股公司並無銀行借款，資本負債比率(界定為借款總額除以資產淨值)為零。

於截至二零一五年三月三十一日止年度，成都控股公司並無任何源自其資產及負債之重大外幣匯兌風險。

僱員及薪酬政策

成都控股公司由莊士中國管理。於二零一五年三月三十一日，成都控股公司並無僱員。於截至二零一五年三月三十一日止年度，支付予董事之酬金為零。

所持之重大投資及有關重大投資或資本資產之未來計劃

除於成都物業所持之權益外，成都控股公司並未持有任何重大投資，亦無有關重大投資或資本資產而並非在其日常及一般業務過程中擬定之未來計劃。並無有關成都控股公司之新業務計劃。

或然負債及資產抵押

於二零一五年三月三十一日，成都控股公司並無任何或然負債或資產抵押。

收購或出售附屬公司及聯營公司

於截至二零一五年三月三十一日止年度，並無進行有關附屬公司及聯營公司之收購或出售事項。

截至二零一四年三月三十一日止年度

財務及業務回顧

於截至二零一四年三月三十一日止年度，成都控股公司主要在中國從事物業投資。成都控股公司截至二零一四年三月三十一日止年度之收入約為3,300,000港元，主要源自投資物業之租金收入。截至二零一四年三月三十一日止年度之除稅後溢利約為2,200,000港元。

流動資金、財務狀況及資本結構

於二零一四年三月三十一日之資產總值約為50,000,000港元。資產總值主要包含投資物業約50,000,000港元。於二零一四年三月三十一日，成都控股公司之資產淨值及流動負債淨額分別約為1,100,000港元及46,600,000港元，而銀行結存約為58,000港元。

於二零一四年三月三十一日，成都控股公司錄得負債總額約48,900,000港元，其主要包括應付直接控股公司款項約45,200,000港元。於二零一四年三月三十一日，成都控股公司並無銀行借款，資本負債比率(界定為借款總額除以資產淨值)為零。

於截至二零一四年三月三十一日止年度，成都控股公司並無任何源自其資產及負債之重大外幣匯兌風險。

僱員及薪酬政策

成都控股公司由莊士中國管理。於二零一四年三月三十一日，成都控股公司並無僱員。於截至二零一四年三月三十一日止年度，支付予董事之酬金為零。

所持之重大投資及有關重大投資或資本資產之未來計劃

除於成都物業所持之權益外，成都控股公司並未持有任何重大投資，亦無有關重大投資或資本資產而並非在其日常及一般業務過程中擬定之未來計劃。並無有關成都控股公司之新業務計劃。

或然負債及資產抵押

於二零一四年三月三十一日，成都控股公司並無任何或然負債或資產抵押。

收購或出售附屬公司及聯營公司

於截至二零一四年三月三十一日止年度，並無進行有關附屬公司及聯營公司之收購或出售事項。

2. 廣州集團

截至二零一六年九月三十日止六個月

財務及業務回顧

於截至二零一六年九月三十日止六個月，廣州控股公司透過其全資附屬公司從事投資控股及物業投資。廣州集團截至二零一六年九月三十日止六個月之收入從二零一五年同期下跌至約1,200,000港元，主要由於廣州集團於截至二零一五年九月三十日止六個月擁有廣州物業及另一投資物業，而於截至二零一六年九月三十日止六個月則僅擁有廣州物業。截至二零一六年九月三十日止六個月之除稅後溢利約為1,900,000港元，比二零一五年同期減少約6,900,000港元，主要由於利息收入減少及並無將物業從待售物業撥入投資物業產生之收益。

流動資金、財務狀況及資本結構

於二零一六年九月三十日之資產總值約為190,600,000港元，比二零一六年三月三十一日增加約2.9%，主要由於二零一六年九月三十日之現金及銀行結存比二零一六年三月三十一日有所增加。於二零一六年九月三十日，廣州集團之資產淨值及流動負債淨額分別約為22,500,000港元及94,900,000港元，而現金及銀行結存約為57,600,000港元。

於二零一六年九月三十日，廣州集團錄得負債總額約168,200,000港元，比二零一六年三月三十一日增加約2.9%，主要由於應付直接控股公司款項增加。於二零一六年九月三十日，廣州集團之銀行借款約為16,400,000港元，資本負債比率(界定為借款總額除以資產淨值)約為73.1%。

於截至二零一六年九月三十日止六個月，廣州集團並無任何源自其資產及負債之重大外幣匯兌風險。

僱員及薪酬政策

於二零一六年九月三十日，廣州集團聘有2名僱員。於截至二零一六年九月三十日止六個月，支付予僱員之薪酬約為300,000港元，而支付予董事之薪酬為零。員工薪酬政策乃按僱員之表現、資歷、經驗和能力制定。

所持之重大投資及有關重大投資或資本資產之未來計劃

除於廣州物業及可供出售之金融資產所持之權益外，廣州集團並未持有任何重大投資，亦無有關重大投資或資本資產而並非在其日常及一般業務過程中擬定之未來計劃。並無有關廣州集團之新業務計劃。

或然負債及資產抵押

於二零一六年九月三十日，廣州集團並無任何或然負債。廣州物業已就廣州集團之銀行貸款作為抵押。

收購或出售附屬公司及聯營公司

於截至二零一六年九月三十日止六個月，並無進行有關附屬公司及聯營公司之收購或出售事項。

截至二零一六年三月三十一日止年度

財務及業務回顧

於截至二零一六年三月三十一日止年度，廣州控股公司透過其全資附屬公司從事投資控股及物業投資。廣州集團截至二零一六年三月三十一日止年度之收入約為2,100,000港元，此包括投資物業之租金收入。因截至二零一六年三月三十一日止年度內確認投資物業之公平值變動及將物業從待售物業撥入投資物業所產生之收益以及已賺取之銀行利息收入，廣州集團錄得除稅後溢利約11,000,000港元。

流動資金、財務狀況及資本結構

於二零一六年三月三十一日之資產總值約為185,300,000港元，比二零一五年三月三十一日下跌約72.2%，主要由於二零一六年三月三十一日之現金及銀行結存比二零一五年三月三十一日有所減少。於二零一六年三月三十一日，廣州集團之資產淨值及流動負債淨額分別約為21,800,000港元及94,800,000港元，而現金及銀行結存約為50,700,000港元。

於二零一六年三月三十一日，廣州集團錄得負債總額約163,400,000港元，比二零一五年三月三十一日減少約75.0%，主要由於應付直接控股公司款項減少。於二零一六年三月三十一日，廣州集團之銀行借款約為18,100,000港元，資本負債比率(界定為借款總額除以資產淨值)約為83.0%。

於截至二零一六年三月三十一日止年度，廣州集團並無任何源自其資產及負債之重大外幣匯兌風險。

僱員及薪酬政策

於二零一六年三月三十一日，廣州集團聘有2名僱員。於截至二零一六年三月三十一日止年度，支付予僱員之薪酬約為676,000港元，而支付予董事之薪酬為零。員工薪酬政策乃按僱員之表現、資歷、經驗和能力制定。

所持之重大投資及有關重大投資或資本資產之未來計劃

除於廣州物業、可供出售之金融資產和下述一間附屬公司之收購及出售事項中所持之權益外，廣州集團並未持有任何重大投資，亦無有關重大投資或資本資產而並非在其日常及一般業務過程中擬定之未來計劃。並無有關廣州集團之新業務計劃。

或然負債及資產抵押

於二零一六年三月三十一日，廣州集團之附屬公司就一間聯屬公司獲取之銀行借款提供約149,900,000港元擔保。除此以外，廣州集團並無任何其他或然負債。廣州物業已就廣州集團之銀行貸款作為抵押。

收購或出售附屬公司及聯營公司

於截至二零一六年三月三十一日止年度，廣州集團由莊中集團委派購入東莞勤達印刷有限公司（「東莞勤達」，於中國成立並擁有中國東莞市長安鎮一項投資物業之公司）之全部股本權益。於同年，在莊中集團之內部重組過程中，東莞勤達已按成本轉讓予廣州集團之一間聯屬公司（莊士中國間接持有之全資附屬公司）。

除上述者外，於截至二零一六年三月三十一日止年度，並無進行有關附屬公司及聯營公司之收購或出售事項。

截至二零一五年三月三十一日止年度

財務及業務回顧

於截至二零一五年三月三十一日止年度，廣州控股公司透過其全資附屬公司從事投資控股及物業投資。截至二零一五年三月三十一日止年度之除稅後溢利約為9,200,000港元，主要源自年內已賺取之銀行利息收入。

流動資金、財務狀況及資本結構

於二零一五年三月三十一日之資產總值約為666,100,000港元，比二零一四年三月三十一日增加約30.4%，主要由於現金及銀行結存增加。於二零一五年三月三十一日，廣州集團之資產淨值及流動負債淨額分別約為12,400,000港元及43,700,000港元，而現金及銀行結存約為539,100,000港元。

於二零一五年三月三十一日，廣州集團錄得負債總額約653,700,000港元，比二零一四年三月三十一日增加約28.8%，主要由於應付直接控股公司款項增加。於二零一五年三月三十一日，廣州集團之銀行借款約為21,400,000港元，資本負債比率(界定為借款總額除以資產淨值)約為172.9%。

於截至二零一五年三月三十一日止年度，廣州集團並無任何源自其資產及負債之重大外幣匯兌風險。

僱員及薪酬政策

於二零一五年三月三十一日，廣州集團聘有2名僱員。於截至二零一五年三月三十一日止年度，支付予僱員之薪酬約為638,000港元，而支付予董事之薪酬為零。員工薪酬政策乃按僱員之表現、資歷、經驗和能力制定。

所持之重大投資及有關重大投資或資本資產之未來計劃

除於廣州物業及可供出售之金融資產所持之權益外，廣州集團並未持有任何重大投資，亦無有關重大投資或資本資產而並非在其日常及一般業務過程中擬定之未來計劃。並無有關廣州集團之新業務計劃。

或然負債及資產抵押

於二零一五年三月三十一日，廣州集團之附屬公司就一間聯屬公司獲取之銀行借款提供約187,400,000港元擔保。除此以外，廣州集團並無任何其他或然負債。廣州物業已就廣州集團之銀行貸款作為抵押。

收購或出售附屬公司及聯營公司

於截至二零一五年三月三十一日止年度，並無進行有關附屬公司及聯營公司之收購或出售事項。

截至二零一四年三月三十一日止年度

財務及業務回顧

於截至二零一四年三月三十一日止年度，廣州控股公司透過其全資附屬公司從事投資控股及物業投資。截至二零一四年三月三十一日止年度之除稅後溢利約為3,500,000港元，主要源自年內已賺取之銀行利息收入。

流動資金、財務狀況及資本結構

於二零一四年三月三十一日之資產總值約為510,800,000港元。資產總值主要包含現金及銀行結存約383,800,000港元。於二零一四年三月三十一日，廣州集團之資產淨值及流動負債淨額分別約為3,200,000港元及50,200,000港元。

於二零一四年三月三十一日，廣州集團錄得負債總額約507,600,000港元，其主要包括應付直接控股公司款項約481,400,000港元。於二零一四年三月三十一日，廣州集團之銀行借款約為23,900,000港元，資本負債比率(界定為借款總額除以資產淨值)約為747.1%。

於截至二零一四年三月三十一日止年度，廣州集團並無任何源自其資產及負債之重大外幣匯兌風險。

僱員及薪酬政策

於二零一四年三月三十一日，廣州集團聘有2名僱員。於截至二零一四年三月三十一日止年度，支付予僱員之薪酬約為482,000港元，而支付予董事之薪酬為零。員工薪酬政策乃按僱員之表現、資歷、經驗和能力制定。

所持之重大投資及有關重大投資或資本資產之未來計劃

除於廣州物業及可供出售之金融資產所持之權益外，廣州集團並未持有任何重大投資，亦無有關重大投資或資本資產而並非在其日常及一般業務過程中擬定之未來計劃。並無有關廣州集團之新業務計劃。

或然負債及資產抵押

於二零一四年三月三十一日，廣州集團之附屬公司就一間聯屬公司獲取之銀行借款提供約178,600,000港元擔保。除此以外，廣州集團並無任何其他或然負債。廣州物業已就廣州集團之銀行貸款作為抵押。

收購或出售附屬公司及聯營公司

於截至二零一四年三月三十一日止年度，並無進行有關附屬公司及聯營公司之收購或出售事項。

3. 新公司集團

二零一六年十一月二十二日(註冊成立日期)至二零一七年一月三十一日止期間

財務及業務回顧

於截至二零一七年一月三十一日止期間，新公司及其全資附屬公司尚未經營任何業務。新公司及其全資附屬公司將從事物業投資業務。於截至二零一七年一月三十一日止期間，並無任何損益項目。

流動資金、財務狀況及資本結構

因新公司及其全資附屬公司最近剛註冊成立，其於二零一七年一月三十一日並無任何重大之資產及負債。

於截至二零一七年一月三十一日止期間，新公司及其全資附屬公司並無任何源自其資產及負債之重大外幣匯兌風險。

僱員及薪酬政策

於二零一七年一月三十一日，新公司集團並無僱員。於截至二零一七年一月三十一日止期間，支付予董事之酬金為零。

所持之重大投資及有關重大投資或資本資產之未來計劃

於二零一七年一月三十一日，新公司集團並無任何重大投資。除計劃獲取在公開拍賣中並未售予第三者之任何新公司物業(將包括位於中國湖南省長沙市之不多於40幢住宅別墅)外，新公司集團並無任何其他有關重大投資或資本資產的未來計劃。

或然負債及資產抵押

於二零一七年一月三十一日，新公司集團並無任何或然負債或資產抵押。

收購或出售附屬公司及聯營公司

於截至二零一七年一月三十一日止期間，新公司在中國成立一間全資附屬公司。除此以外，於截至二零一七年一月三十一日止期間，並無進行有關附屬公司及聯營公司之收購或出售事項。

A. 本集團之未經審核備考財務資料

編製以下呈列之未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)，旨在說明本集團之財務狀況(假設建議交易已於二零一六年九月三十日完成)。編製此未經審核備考財務資料僅供說明之用，且基於其假設性質，或許未能真實反映本集團於二零一六年九月三十日或任何未來日期之財務狀況(假設建議交易已於二零一六年九月三十日完成)。

未經審核備考財務資料乃根據本集團於二零一六年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自本公司之中期報告所載本集團截至二零一六年九月三十日止期間之未經審核簡明綜合財務報告)編製，並就建議交易之影響作出調整，以說明建議交易如何影響本集團之財務狀況(猶如建議交易已於二零一六年九月三十日完成)。未經審核備考財務資料應與本通函其他部份所載之其他財務資料一併閱讀。

| | 本集團於 二零一六年 九月三十日 之未經審核 綜合資產 及負債表 | | | | | 備考調整 | | 本集團於 建議交易後 之未經審核 備考 綜合資產 及負債表 |
|--------------------|---|-----------------|------------------|----------------|---------------|---------------|--------|--|
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | |
| | 附註1 | 附註2a | 附註2b | 附註3 | 附註4 | 附註5 | 千港元 | |
| 非流動資產 | | | | | | | | |
| 預付租約付款 | 5,179 | | (1,833) | | | | | 3,346 |
| 物業、廠房及設備 | 48,954 | | (8,740) | | | | | 40,214 |
| 投資物業 | 38,000 | | | | | 86,751 | 68,040 | 192,791 |
| 墓園資產 | 486,050 | (84,791) | (401,259) | | | | | — |
| 應收一間聯屬公司款項 | — | | | 113,400 | | | | 113,400 |
| | <u>578,183</u> | <u>(84,791)</u> | <u>(411,832)</u> | <u>113,400</u> | <u>86,751</u> | <u>68,040</u> | | <u>349,751</u> |
| 流動資產 | | | | | | | | |
| 存貨 | 22,048 | | (22) | | | | | 22,026 |
| 墓園資產 | 76,374 | 98,686 | (175,060) | | | | | — |
| 應收賬款 | 62,351 | | (8,529) | | | | | 53,822 |
| 按金、預付款項及其他 應收賬款 | 11,216 | | (635) | | | | | 10,581 |
| 公平值反映於損益之 金融資產 | 113,779 | | | | | | | 113,779 |
| 現金及銀行結存 | 59,896 | (13,425) | (5,722) | 156,225 | | | | 196,974 |
| | <u>345,664</u> | <u>85,261</u> | <u>(189,968)</u> | <u>156,225</u> | | | | <u>397,182</u> |

| | 本集團於 二零一六年 九月三十日 之未經審核 綜合資產 及負債表 | | | | | 備考調整 | | 本集團於 建議交易後 之未經審核 備考 綜合資產 及負債表 |
|---------------|---|---------------|------------------|----------------|---------------|---------------|-----|--|
| | 千港元 附註1 | 千港元 附註2a | 千港元 附註2b | 千港元 附註3 | 千港元 附註4 | 千港元 附註5 | 千港元 | |
| 流動負債 | | | | | | | | |
| 應付賬款 | 32,247 | | (1,230) | | | | | 31,017 |
| 應計費用及其他應付賬款 | 36,174 | 470 | (5,732) | | 613 | 685 | | 32,210 |
| 應付一名非控制性股東之款項 | 1,366 | | (1,366) | | | | | — |
| 應付稅項 | 9,443 | | (482) | | | | | 8,961 |
| 銀行借款 | 17,769 | | | | | | | 17,769 |
| | <u>96,999</u> | <u>470</u> | <u>(8,810)</u> | | <u>613</u> | <u>685</u> | | <u>89,957</u> |
| 流動資產淨值 | <u>248,665</u> | <u>84,791</u> | <u>(181,158)</u> | <u>156,225</u> | <u>(613)</u> | <u>(685)</u> | | <u>307,225</u> |
| 總資產減流動負債 | <u>826,848</u> | | <u>(592,990)</u> | <u>269,625</u> | <u>86,138</u> | <u>67,355</u> | | <u>656,976</u> |
| 非流動負債 | | | | | | | | |
| 遞延收入 | 4,419 | | (4,419) | | | | | — |
| 遞延稅項負債 | 126,605 | | (126,527) | | 6,084 | 4,925 | | 11,087 |
| 銀行借款 | 226 | | | | | | | 226 |
| | <u>131,250</u> | | <u>(130,946)</u> | | <u>6,084</u> | <u>4,925</u> | | <u>11,313</u> |
| 資產淨值 | <u>695,598</u> | | <u>(462,044)</u> | <u>269,625</u> | <u>80,054</u> | <u>62,430</u> | | <u>645,663</u> |
| 非控制性權益 | <u>57,260</u> | | <u>(57,260)</u> | | | | | <u>—</u> |
| 股東資金 | <u>638,338</u> | | <u>(404,784)</u> | <u>269,625</u> | <u>80,054</u> | <u>62,430</u> | | <u>645,663</u> |

附註：

1. 有關數額乃摘錄自本公司截至二零一六年九月三十日止期間之中期報告所載本集團於二零一六年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表。
2. (a) 此等調整包括(i)於二零一六年九月三十日後以本集團向聚福寶中國公司注資約10,100,000港元及FW集團現有現金支付46.8畝土地之土地出讓金；及(ii)因該46.8畝土地之建築期預計於正常之營運周期內完結，故將其從非流動墓園資產重列入流動墓園資產。
(b) 此等調整代表於二零一六年九月三十日剔除將予出售之FW集團之資產及負債(假設建議交易已於二零一六年九月三十日完成)，並就上文附註2a所述於二零一六年九月三十日後支付46.8畝土地之土地出讓金及有關之項目重列作出調整。有關數額乃摘錄自FW集團於二零一六年九月三十日之財務資料，並已計及上文附註2a所述之影響。
3. 此等調整代表已收取代價之現金部份約197,300,000港元並已支付建議交易之估計開支及稅項約41,100,000港元(假設建議交易已於二零一六年九月三十日完成)。有關調整亦記錄就新公司集團轉讓(將於交易完成日期第三個週年日或之前任何日期進行)應收取之代價約113,400,000港元(人民幣100,000,000元)。於新公司交易完成日期，莊中集團可全權決定交付新公司物業中任何數目之別墅，以支付該應收代價約113,400,000港元(人民幣100,000,000元)。因此，新公司集團之資產將包括該數目之別墅(其市值將由獨立估值師在不早於新公司交易完成日期前一個月進行評估)。倘若新公司物業之有關估值少於人民幣100,000,000元，差額將由莊中集團以現金補足，以致於新公司交易完成日期之新公司資產淨值將不會少於人民幣100,000,000元。由於新公司交易完成日期前尚未能確定本集團將獲交付新公司物業之價值及現金補足數額(倘若適用)，故將該應收代價列入非流動資產。該應收代價附有以年息2%計算之利息。
4. 此等調整代表於二零一六年九月三十日計入本集團將購入之成都控股公司資產及負債(假設建議交易已於二零一六年九月三十日完成)。有關數額乃摘錄自本通函附錄二-A所載成都控股公司於二零一六年九月三十日之以往財務資料(將予收購惟將於本集團未經審核綜合財務狀況表內撇銷之應付直接控股公司款項除外)，剔除莊中集團於交易完成前將結算成都控股公司之若干資產及負債，並已就獨立估值師於二零一七年一月十六日對成都物業之估值作出調整。就本未經審核備考財務資料而言，董事估計成都物業於二零一七年一月十六日與於本通函日期之估值將不會有任何重大差異。所收購成都控股公司之可識別資產及所承擔其可識別負債乃根據香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」以收購會計法按其各別之公平值計量。

以下為相關之對照表：

| | 附錄二-A 所載之成都 控股公司 千港元 | 莊中集團於 交易完成前 將結算之 資產及負債 千港元 | 公平值 調整淨額 千港元 | 將予收購之 資產及負債 千港元 |
|-------------|-------------------------------|--|--------------------|-----------------------|
| 非流動資產 | | | | |
| 投資物業 | 80,507 | | 6,244 | 86,751 |
| 流動資產 | | | | |
| 現金及銀行結存 | 41 | (41) | | — |
| 流動負債 | | | | |
| 應計費用及其他應付賬款 | 1,507 | (894) | | 613 |
| 非流動負債 | | | | |
| 遞延稅項負債 | 5,460 | | 624 | 6,084 |
| 資產淨值 | 73,581 | 853 | 5,620 | 80,054 |

5. 此等調整代表於二零一六年九月三十日計入本集團將購入之廣州集團資產及負債(假設建議交易已於二零一六年九月三十日完成)。有關數額乃摘錄自本通函附錄二-B所載廣州集團於二零一六年九月三十日之以往財務資料(將予收購惟將於本集團未經審核綜合財務狀況表內撇銷之應付直接控股公司款項除外)，剔除莊中集團於交易完成前將結算廣州集團之若干資產及負債，並已就獨立估值師於二零一七年一月十六日對廣州物業之估值作出調整。於本通函日期，廣州集團已出售所有可供出售之金融資產，並全數償還銀行借款。就本未經審核備考財務資料而言，董事估計廣州物業於二零一七年一月十六日與於本通函日期之估值將不會有任何重大差異。所收購廣州集團之可識別資產及所承擔其可識別負債乃根據香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」以收購會計法按其各別之公平值計量。

以下為相關之對照表：

| | 附錄二-B 所載之 廣州集團 千港元 | 莊中集團於 交易完成前 將結算之 資產及負債 千港元 | 公平值 調整淨額 千港元 | 將予收購之 資產及負債 千港元 |
|--------------------|-----------------------------|--|--------------------|-----------------------|
| 非流動資產 | | | | |
| 投資物業 | 62,940 | | 5,100 | 68,040 |
| 可供出售之金融資產 | 69,804 | (69,804) | | — |
| | <u>132,744</u> | <u>(69,804)</u> | <u>5,100</u> | <u>68,040</u> |
| 流動資產 | | | | |
| 按金、預付款項及其他 應收賬款 | 244 | (244) | | — |
| 現金及銀行結存 | 57,649 | (57,649) | | — |
| | <u>57,893</u> | <u>(57,893)</u> | | <u>—</u> |
| 流動負債 | | | | |
| 應計費用及其他應付賬款 | 988 | (303) | | 685 |
| 應付稅項 | 25 | (25) | | — |
| 銀行借款 | 4,690 | (4,690) | | — |
| | <u>5,703</u> | <u>(5,018)</u> | | <u>685</u> |
| 非流動負債 | | | | |
| 遞延稅項負債 | 3,650 | | 1,275 | 4,925 |
| 銀行借款 | 11,726 | (11,726) | | — |
| | <u>15,376</u> | <u>(11,726)</u> | <u>1,275</u> | <u>4,925</u> |
| 資產淨值 | <u>169,558</u> | <u>(110,953)</u> | <u>3,825</u> | <u>62,430</u> |

- 預期建議交易之完成將為本集團帶來收益淨額(包括匯兌儲備之變現和出售FW集團之會計收益及因收購投資物業所產生商譽之會計撥備的影響淨額)約44,000,000港元(經扣除建議交易之開支及稅項)。然而，確實之收益淨額於交易完成日期才可確定。
- 除上文附註2外，並無作出其他調整以反映本集團於二零一六年九月三十日後之任何經營業績或訂立之其他交易。

B. 有關本集團未經審核備考財務資料之報告

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)編製之報告全文，以供收錄於本通函。

**羅兵咸永道**

獨立申報會計師就編製未經審計備考財務資料的鑑證報告

致MIDAS INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED(勤達集團國際有限公司)列位董事

本所已對Midas International Holdings Limited(勤達集團國際有限公司)(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)，以及擬出售聚福寶機構有限公司(「目標公司」)及目標公司負欠 貴集團之股東貸款以及擬收購莊士發展(成都)有限公司、先悅有限公司及宜隆有限公司(統稱「建議交易」)後的未經審計備考財務資料(由 貴公司董事編製，並僅供說明用途)完成鑑證工作並作出報告。未經審計備考財務資料包括 貴公司就建議交易而於二零一七年三月八日刊發的通函中第IV-1至IV-6頁內所載有關於二零一六年九月三十日的未經審計備考資產和負債報表以及相關附註(「未經審計備考財務資料」)。 貴公司董事用於編製未經審計備考財務資料的適用標準載於第IV-1至IV-6頁。

未經審計備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明該項交易對 貴集團於二零一六年九月三十日的財務狀況可能造成的影響，猶如該項交易於二零一六年九月三十日已經發生。在此過程中， 貴公司董事從 貴集團截至二零一六年九月三十日止期間的未經審核簡明綜合財務報告中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，而上述財務報表已發出相關的審閱報告。

貴公司董事對未經審計備考財務資料的責任

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)

第4.29條及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)，編製未經審計備考財務資料。

我們的獨立性和品質控制

我們已遵守香港會計師公會頒佈的職業會計師道德守則中對獨立性及其他道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號，因此維持全面的質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序記錄為書面文件。

申報會計師對未經審計備考財務資料的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審計備考財務資料發表意見並向閣下報告。與編製未經審計備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由本所曾發出的任何報告，本所除對該等報告出具日的報告收件人負責外，本所概不承擔任何其他責任。

本所根據香港會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑑證業務」執行我們的工作。該準則要求我們計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審計備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具就在編製未經審計備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，我們也不對在編製未經審計備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審計備考財務資料包括在通函中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對該項建議交易於二零一六年九月三十日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審計備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的鑑證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審計備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審計備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審計備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審計備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

本所認為：

- (a) 未經審計備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審計備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一七年三月八日

以下為中證(獨立物業估值師)就聚福寶於二零一七年一月十六日之估值發出之函件全文及估值證書，以供收錄於本通函。



GRANT SHERMAN

香港
灣仔
告士打道151號
安盛中心10樓1005室

敬啟者：

茲遵照Midas International Holdings Limited(勤達集團國際有限公司*)(「貴公司」)指示，評估四會聚福寶華僑陵園有限公司(「聚福寶中國公司」，貴公司之附屬公司)所持有位於中華人民共和國(「中國」)廣東省四會市江谷鎮之四會聚福寶華僑陵園(「聚福寶」)之物業權益。吾等證實曾作出有關查詢及蒐集吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供對有關物業權益於二零一七年一月十六日(「估值日」)之市值之意見。

吾等對有關物業權益之估值乃對其市值之意見，而吾等對市值之定義為「一項資產或負債經過適當推銷後，由自願買家及自願賣家在雙方知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日按公平原則進行交易之估計金額」。

吾等採用比較法假設有關於物業按現況出售及參考有關市場可供比較之出售數據以進行估值。

吾等之估值乃假設有關於物業權益在真實市場中按現況出售，並無計及遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可能影響有關物業權益價值之其他類似安排之影響。此外，並無計及有關或影響出售有關物業權益之任何

* 僅供識別

意見或優先購買權，亦無考慮有關物業是否出售予單一及/或以一個或多個組合之方式出售。

吾等在估值時並無考慮有關物業所附帶之任何抵押、按揭或欠款，以及在出售成交時或須支付之任何開支或稅項。吾等假設有關物業並不附帶任何重大而足以影響其價值之產權負擔、限制及支銷。

在進行有關物業權益之估值時，吾等假設物業擁有人有權於獲批授之整段未屆滿年期內自由及不受干擾地使用有關物業，亦有權於剩餘年期內轉讓有關物業，而毋須向有關政府當局或任何第三者進一步支付任何土地出讓金。

吾等假設有關政府當局經已或將會就有關物業發出一切同意書、批文及執照，而並無或不帶可能影響物業價值之繁複條件或出現不必要之延誤。吾等假設經已遵守所有適用之分區及用途規則及限制，惟已在估值證書內說明、界定及視之為未有遵守之情況則除外。此外，除非估值證書有所說明，吾等假設有關物業之使用及改善工程乃在所述物業範圍內進行，而不存在非法佔用或侵入之情況。

吾等獲提供有關物業之業權文件摘要副本。然而，吾等並無就有關物業權益向中國有關政府當局進行業權查冊，亦無查閱文件正本以核實所有權、產權負擔或任何可能未載於交予吾等之文件副本中之後續修訂條款。在對有關之中國物業權益進行估值時，吾等依賴 貴公司之中國法律顧問廣東立邦律師事務所提供之有關法律意見。

吾等已視察隨附估值證書所列之物業之外部。在視察時吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量，故無法呈報有關物業是否存在腐朽、蟲蛀或其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

吾等並無進行查驗，以確定土壤狀況或設施等是否適作任何發展。吾等之估值假設此等方面均屬滿意。吾等並假設有關政府當局經已或將會就有關物業發出一切同意書、批文及執照，而並無或不帶繁複之條件或出現延誤。

吾等並無進行仔細之實地量度，以查證有關物業之土地/建築面積之準確性，惟假設交予吾等之文件所顯示之土地/建築面積均屬準確。除非另有說明，估值證書所載之一切尺寸、量度及面積均以 貴公司提供予吾等之文件所載之資

料為根據，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等之資料之真實性及準確性，且 貴公司已向吾等表示，所提供之資料並無遺漏任何重要事實。

有關物業之其他特別假設(如有)已在估值證書之附註內說明。

在進行有關物業權益之估值時，吾等已完全遵照香港測量師學會發表之香港測量師學會估值準則(2012年版)，以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引和公司收購及合併守則所載之規定。

除非另有說明，所載之全部金額均以人民幣為單位。於二零一七年一月十六日進行有關中國物業權益之估值時所採用之匯率為人民幣1元兌1.134港元。於估值日至本函件日期止期間，人民幣兌港元之匯率並無任何重大波動。

茲隨附估值證書。

此 致

香港
中環
遮打道18號
歷山大廈25樓
Midas International Holdings Limited
(勤達集團國際有限公司*)
董事會 台照

代表
中證評估有限公司

陳嘉華
MRICS MHKIS RPS(GP) MHIREA
董事
房地產組
謹啟

二零一七年三月八日

附註：陳嘉華先生為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量組)，於香港、澳門、中國及亞洲區物業估值方面積逾十三年經驗。

估值證書

聚福寶中國公司在中國持有作墓園發展之物業權益

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一七年 一月十六日 現況下之市值 |
|---|---|-----------------|--|
| 建於中國 廣東省 四會市 江谷鎮、 土地面積 為518畝 (345,162 平方米)之 土地上之 墓區、大樓 及構築物 | <p>有關項目現正分階段發展並營運為一個墓園，稱為聚福寶。</p> <p>聚福寶包括兩幅相連土地（「現有發展期」及「未來發展期」），總土地面積約為518畝（345,162平方米）。</p> <p>現有發展期及未來發展期之土地面積分別約為146.8畝（97,716平方米）及371.2畝（247,446平方米）。</p> <p>現有發展期內建有一幢行政大樓、12個設有約3,965幅墓地之墓區及一座容納約539個壁龕之陵塔（M1至M12墓區及迎歸樓），以及若干配套構築物，有關發展已於2016年完成。4,300幅墓地（M13及M15至M21墓區）之擴建工程正在規劃階段。</p> <p>於估值日，未來發展期內為空置土地。</p> <p>有關物業包括現有發展期內之8,265幅墓地及539個壁龕，以及未來發展期內之土地，其土地面積為371.2畝（247,446平方米）。</p> | 有關物業乃用作墓園及配套用途。 | 人民幣465,300,000元 (相等於約 527,700,000港元) (參閱附註iii及iv) |

附註：

- (i) 根據一份國有土地使用證及四份不動產權證，現有發展期(總土地面積為97,716平方米)之土地使用權已授予聚福寶中國公司作墓園用途，詳情如下：

| 文件編號 | 概約土地面積 (平方米) | 證書日期 | 年期屆滿日 |
|--|-----------------|-------------|-------------|
| 四國用(2006)第001917號 粵(2016)四會市不動產權 第0006964號 | 66,553 | 2006年5月30日 | 2053年4月28日 |
| 粵(2016)四會市不動產權 第0006965號 | 9,338 | 2016年11月28日 | 2066年11月22日 |
| 粵(2016)四會市不動產權 第0006965號 | 14,972 | 2016年11月28日 | 2066年11月22日 |
| 粵(2016)四會市不動產權 第0006966號 | 3,998 | 2016年11月28日 | 2066年11月22日 |
| 粵(2016)四會市不動產權 第0006967號 | 2,855 | 2016年11月28日 | 2066年11月22日 |

- (ii) 據 貴公司通知，根據總體規劃，貴公司將就未來發展期內多個部份之土地(總土地面積約為221.2畝(146,520平方米))分階段申領不動產權證。未來發展期內餘下之土地(總土地面積約為150.0畝(100,926平方米))乃劃為公用道路及綠化帶。據 貴公司通知，貴公司並未打算就該部份土地申領不動產權證，且將與當地政府部門協調。有關詳情，請參閱本通函內董事會函件所載「有關FW集團之資料」一節。
- (iii) 據 貴公司通知，現有發展期內之若干墓地及壁龕經已出售，因此吾等之估值已剔除此部份權益。吾等僅評估尚未出售總數8,265幅墓地及539個壁龕。
- (iv) 現有發展期連同其內已興建之所有構築物於2017年1月16日之市值為人民幣465,300,000元(相等於約527,700,000港元)。因未來發展期尚未獲授不動產權證，吾等並無評估其商業價值。為供說明，假設已取得一切有關不動產權證及有權於市場上轉讓，未來發展期於2017年1月16日之市值為人民幣463,000,000元(相等於約525,100,000港元)。
- (v) 吾等之李東昇先生(M.Sc.)曾於2017年2月13日視察該物業。
- (vi) 根據 貴公司提供之資料，聚福寶中國公司為 貴公司間接持有之非全資附屬公司。
- (vii) 有關物業位於四會市江谷鎮，區內主要為低層住宅樓宇及農地。出租車及巴士均可到達該物業。

- (viii) 吾等獲 貴公司之中國法律顧問廣東立邦律師事務所提供有關該物業之法律意見，其中包括下列各項：
- (a) 現有發展期之一份國有土地使用證及四份不動產權證均屬有效、合法及具有依據中國法律之執行效力；
 - (b) 聚福寶中國公司為現有發展期內未售部份之唯一合法擁有人；
 - (c) 聚福寶中國公司可自由使用、出租、按揭及轉讓現有發展期之土地使用權；及
 - (d) 倘能依循中國有關政府當局所定之一切必要程序，要取得未來發展期之不動產權證應無法律障礙。

以下為中證(獨立物業估值師)就投資物業於二零一七年一月十六日之估值發出之函件全文、估值概要及估值證書，以供收錄於本通函。



GRANT SHERMAN

香港
灣仔
告士打道151號
安盛中心10樓1005室

敬啟者：

茲遵照閣下指示，評估Midas International Holdings Limited (勤達集團國際有限公司*) (「貴公司」) 及其附屬公司(統稱「貴集團」) 將購入位於中華人民共和國(「中國」) 之物業權益。吾等證實曾作出有關查詢及蒐集吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供對該等物業權益於二零一七年一月十六日(「估值日」) 之市值之意見。

吾等對該等物業權益之估值乃對其市值之意見，而吾等對市值之定義為「一項資產或負債經過適當推銷後，由自願買家及自願賣家在雙方知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日按公平原則進行交易之估計金額」。

在進行有關物業(貴集團將持作投資用途之物業) 估值時，吾等採用投資法(收入法) 考慮有關物業權益之現有租金及租約屆滿後之租金調升潛力以進行估值。吾等乃採用市場法參考鄰近地區同類物業最近之建議租賃及出售交易以釐定租約屆滿後之租金調升潛力。

* 僅供識別

吾等之估值乃假設該等物業權益在真實市場中按現況出售，並無計及遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可能影響有關物業權益價值之其他類似安排之影響。此外，並無計及有關或影響出售該等物業權益之任何意見或優先購買權，亦無考慮該等物業是否出售予單一方及/或以一個或多個組合之方式出售。

吾等在估值時並無考慮有關物業所附帶之任何抵押、按揭或欠款，以及在出售成交時或須支付之任何開支或稅項。吾等假設有關物業並不附帶任何重大而足以影響其價值之產權負擔、限制及支銷。

在進行有關物業權益之估值時，吾等假設物業擁有人有權於獲批授之整段未屆滿年期內自由及不受干擾地使用有關物業，亦有權於剩餘年期內轉讓有關物業，而毋須向有關政府當局或任何第三者進一步支付任何土地出讓金。

吾等假設有關政府當局經已或將會就有關物業發出一切同意書、批文及執照，而並無或不會附帶可能影響物業價值之繁複條件或出現不必要之延誤。吾等假設經已遵守所有適用之分區及用途規則及限制，惟已在估值證書內說明、界定及視之為未有遵守之情況則除外。此外，除非估值證書有所說明，吾等假設有關物業之使用及改善工程乃在所述物業範圍內進行，而不存在非法佔用或侵入之情況。

吾等獲提供有關物業之業權文件摘要副本。然而，吾等並無就有關物業權益向中國有關政府當局進行業權查冊，亦無查閱文件正本以核實所有權、產權負擔或任何可能未載於交予吾等之文件副本中之後續修訂條款。在對有關之中國物業權益進行估值時，吾等依賴 貴公司之中國法律顧問君澤君律師事務所提供之有關法律意見。

吾等已視察隨附估值證書所列之物業之外部，在可行情況下亦已視察其內部。在視察時吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量，故無法呈報有關物業是否存在腐朽、蟲蛀或其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

除非另有說明，估值證書所載之一切尺寸、量度及面積均以 貴公司提供予吾等之文件所載之資料為根據，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等之資料之真實性及準確性，且 貴公司已向吾等表示，所提供之資料並無遺漏任何重要事實。

吾等並無進行仔細之實地量度，以查證有關物業之土地/建築面積之準確性，惟假設交予吾等之文件所顯示之土地/建築面積均屬準確。估值證書所載之尺寸、量度及面積均以 貴公司提供予吾等之文件所載之資料為根據，故僅為約數。

吾等在估值時並無考慮有關物業所附帶之任何抵押、按揭或欠款，以及在出售成交時或須支付之任何開支或稅項。吾等假設有關物業並不附帶任何重大而足以影響其價值之產權負擔、限制及支銷。

在進行有關物業權益之估值時，吾等已完全遵照香港測量師學會發表之香港測量師學會估值準則(2012年版)，以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引和公司收購及合併守則所載之規定。

除非另有說明，所載之全部金額均以人民幣為單位。於二零一七年一月十六日進行有關中國物業權益之估值時所採用之匯率為人民幣1元兌1.134港元。於估值日至本函件日期止期間，人民幣兌港元之匯率並無任何重大波動。

茲隨附估值概要及估值證書。

此 致

香港
中環
遮打道18號
歷山大廈25樓
Midas International Holdings Limited
(勤達集團國際有限公司*)
董事會 台照

代表
中證評估有限公司

陳嘉華
MRICS MHKIS RPS(GP) MHIREA
董事
房地產組
謹啟

二零一七年三月八日

附註：陳嘉華先生為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量組)，於香港、澳門、中國及亞洲區物業估值方面積逾十三年經驗。

估值概要

於二零一七年
一月十六日
現況下之市值

貴集團將購入作投資用途之中國物業權益

| | |
|---|---|
| 1. 中國廣東省廣州市天河區華夏路16號富力盈凱廣場 3801室、3802室、3803室、3806室及3807室 | 人民幣60,000,000元 (相等於約 68,040,000港元) |
| 2. 中國四川省成都市武侯區人民南路四段1號 成都數碼廣場6樓全層 | 人民幣76,500,000元 (相等於約 86,751,000港元) |
| 3. 中國湖南省長沙市天心區中意二路145號聚豪山莊 之40幢住宅別墅 | 無商業價值 |
| | <hr/> |
| | 總計 人民幣 136,500,000元 (相等於約 154,791,000港元) |

估值證書

貴集團將購入作投資用途之中國物業權益

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一七年 一月十六日 現況下之市值 |
|---|--|------------------|--|
| 1. 中國廣東省廣州市 天河區華夏路16號 富力盈凱廣場3801室、 3802室、3803室、 3806室及3807室 | 該物業包括約於2013年 落成之一幢70層商業/ 辦公大樓(包括5層地庫) 38樓之五個辦公室單位。 該物業之總建築面積約 為895.08平方米。 該物業之土地使用權乃 批作辦公室用途，年期 到2059年3月28日屆滿。 | 該物業由租戶用作辦 公室。 | 人民幣60,000,000元 (相等於約 68,040,000港元) |

附註：

- (i) 根據五份不動產權證，該物業(總建築面積約895.08平方米)之所有權乃授予廣州莊士投資諮詢服務有限公司(「廣州莊士」)(先悅有限公司直接持有之全資附屬公司，而先悅有限公司為Chuang's China Investments Limited(莊士中國投資有限公司)(「莊士中國」)間接持有之全資附屬公司)作辦公室用途，詳情如下：

| 單位 | 不動產權證 (文件編號) | 概約 建築面積 (平方米) | 發出日期 |
|-------|--------------------------|---------------------|------------|
| 3801室 | 粵(2015)廣州市不動產權第00008574號 | 233.97 | 2009年3月29日 |
| 3802室 | 粵(2015)廣州市不動產權第00008575號 | 161.05 | 2009年3月29日 |
| 3803室 | 粵(2015)廣州市不動產權第00008576號 | 161.05 | 2009年3月29日 |
| 3806室 | 粵(2015)廣州市不動產權第00008577號 | 168.78 | 2009年3月29日 |
| 3807室 | 粵(2015)廣州市不動產權第00008578號 | 170.23 | 2009年3月29日 |
| | | 895.08 | |

- (ii) 吾等之李東昇先生(M.Sc.)曾於2017年2月13日視察該物業。
- (iii) 根據 貴公司提供之資料，該物業附帶一項將於2018年5月14日屆滿之租約協議，月租為人民幣170,227元(不包括管理費及營運開支)。2017年5月15日至2018年5月14日期間之月租將調升至人民幣180,441元。
- 據 貴公司所述，該物業之租戶為一獨立第三者，與 貴集團任何董事或其各自之聯繫人士概無關連。
- (iv) 有關物業位於天河區珠江新城，區內樓房主要為中至高層商業大樓。廣州珠江新城地鐵站距離有關物業約五分鐘步程。地鐵、出租車及巴士均可到達有關物業。
- (v) 吾等獲 貴公司之中國法律顧問君澤君律師事務所提供有關該物業之法律意見，其中包括下列各項：
- (a) 該物業之不動產權證均屬有效、合法及具有依據中國法律之執行效力；
 - (b) 廣州莊士為該物業唯一之合法擁有人；
 - (c) 廣州莊士可自由使用、佔用及出租該物業；及
 - (d) 該物業已由廣州莊士按揭予恒生銀行(中國)有限公司，而於全數償還及解除有關按揭後，廣州莊士可自由轉讓或出售該物業。

估值證書

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一七年 一月十六日 現況下之市值 |
|--|--|--------------|--|
| 2. 中國四川省 成都市武侯區 人民南路四段1號 成都數碼廣場 6樓全層 | 該物業包括約於2002年落成之一幢27層商業/辦公大樓(不包括3層地庫)內6樓全層。 該物業之總建築面積約為4,255.02平方米。 該物業之土地使用權乃批作商業用途，年期到2041年10月9日屆滿。 | 該物業由分租戶用作商舖。 | 人民幣76,500,000元 (相等於約86,751,000港元) |

附註：

- (i) 根據一份國有土地使用證(文件編號：武國用(2005)第17845號)，該物業之土地使用權已授予莊士發展(成都)有限公司(「成都控股公司」)(莊士中國間接持有之全資附屬公司)作商業用途，年期將於2041年10月9日屆滿。
- (ii) 根據一份日期為2005年7月7日之房屋所有權證(文件編號：成房權證監證字第1215736號)，該物業(總建築面積為4,255.02平方米)之所有權乃授予成都控股公司作商業用途。
- (iii) 根據 貴公司提供之資料，該物業附帶一項將於2019年9月30日屆滿之租約協議，月租為人民幣260,000元(不包括管理費及其他營運開支)。2017年10月1日至2018年9月30日期間之月租將調升至人民幣273,000元，而2018年10月1日至2019年9月30日期間之月租將進一步調升至人民幣286,650元。
- 據 貴公司所述，該物業之租戶為一獨立第三者，與 貴集團任何董事或其各自之聯繫人士概無關連。
- (iv) 吾等之陳嘉華先生(MRICS, MHKIS, RPS(GP), MHIREA)曾於2017年2月8日視察該物業。
- (v) 有關物業位於武侯區小天竺，區內樓房主要為中至高層商業大樓。成都市體育館地鐵站距離有關物業約五分鐘步程。地鐵、出租車及巴士均可到達有關物業。
- (vi) 吾等獲 貴公司之中國法律顧問君澤君律師事務所提供有關該物業之法律意見，其中包括下列各項：
- (a) 該物業之國有土地使用證及房屋所有權證均屬有效、合法及具有依據中國法律之執行效力；
- (b) 成都控股公司為該物業之唯一合法擁有人；及
- (c) 成都控股公司可自由使用、佔用、出租、按揭及處置該物業之土地使用權及房屋所有權。

估值證書

| 物業 | 概況及年期 | 估用詳情 | 於二零一七年 一月十六日 現況下之市值 |
|--|--|-----------|---------------------------|
| 3. 中國湖南省 長沙市天心區 中意二路145號 聚豪山莊之 40幢住宅別墅 | 該物業包括約於2008年落成之40幢獨棟、雙拼及聯排別墅。該物業總建築面積約為12,364平方米。 該物業之土地使用權乃按不同之年期批作住宅用途。 | 該物業為空置物業。 | 無商業價值 (參閱附註iii) |

附註：

- (i) 根據三份國有土地使用證，該物業之土地使用權乃按不同之年期授予湖南漢業房地產開發有限公司(「湖南漢業」，莊士中國間接持有之非全資附屬公司)作住宅用途，詳情如下：

| 文件編號 | 概約土地面積 (平方米) | 發出日期 | 年期屆滿日 |
|----------------|-----------------|------------|------------|
| 長國用(2004)第258號 | 24,216 | 2004年4月29日 | 2074年4月27日 |
| 長國用(2004)第259號 | 34,885 | 2004年4月29日 | 2074年4月27日 |
| 長國用(2004)第260號 | 36,847 | 2004年4月29日 | 2074年4月27日 |
| | 95,948 | | |

- (ii) 據 貴公司所述，該物業包括4幢獨棟別墅、27幢雙拼別墅及9幢聯排別墅，總建築面積約為12,364平方米。
- (iii) 據 貴公司通知，宜隆有限公司之一間全資附屬公司(「新公司附屬公司」，莊士中國間接持有之全資附屬公司)尚未取得上述物業及獲授房屋所有權證。因此，吾等並無評估該物業之商業價值。為供說明，假設新公司附屬公司已獲授一切有關房屋所有權證，並有權於市場上轉讓，該物業於2017年1月16日之市值為人民幣102,000,000元(相等於約115,700,000港元)。
- (iv) 吾等之陳坤樂先生(B.Sc.)曾於2017年2月14日視察該物業。
- (v) 有關物業位於天心區暮雲鎮，區內樓房主要為低層住宅樓宇及公共設施。長沙火車南站及長沙黃花國際機場分別距離有關物業約40分鐘及一小時之車程。出租車及巴士均可到達有關物業。

- (vi) 吾等獲 貴公司之中國法律顧問君澤君律師事務所提供有關該物業之法律意見，其中包括下列各項：
- (a) 該物業之國有土地使用證均屬有效、合法及具有依據中國法律之執行效力；
 - (b) 莊士中國地產有限公司(莊士中國直接持有之全資附屬公司)為一幢雙拼別墅及2幢聯排別墅之合法擁有人，而湖南漢業為其餘4幢獨棟別墅、26幢雙拼別墅及7幢聯排別墅之合法擁有人；及
 - (c) 由湖南漢業擁有之一幢雙拼別墅及2幢聯排別墅尚待中國有關政府當局進一步釐清准予拍賣之資格。倘能通過上述釐清程序並支付有關拍賣價及/或依循中國有關政府當局所定之一切必要程序，要轉讓該物業並無法律障礙。

1. 責任聲明

本通函遵照上市規則提供有關本公司之資料，董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就其所知及所信，本通函所載資料在各主要方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成份，且亦無遺漏任何其他事項，致令本通函或其內容有所誤導。

2. 董事於本公司及其聯繫公司之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司及其任何聯繫公司(定義見證券期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券期貨條例第XV部第7及8節須通知本公司及聯交所(包括根據證券期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉)；(ii)根據證券期貨條例第352條規定須登記於本公司置存之登記冊；或(iii)根據標準守則須通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 於本公司之權益

| 董事姓名 | 身份 | 所持 股份數目 | 約佔本公司 已發行股本 百分比 |
|-------|-------|------------|-----------------------|
| 石禮謙先生 | 實益擁有人 | 30,000 | 0.0009% |

(b) 於莊士中國之權益

| 董事姓名 | 身份 | 所持莊士中國 普通股數目 | 約佔 莊士中國 已發行股本 百分比 |
|--------|-------|-----------------|----------------------------|
| 羅莊家蕙女士 | 實益擁有人 | 1,255,004 | 0.05% |

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據本公司所知，本公司董事及主要行政人員概無於本公司及其任何聯繫公司(定義見證券期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券期貨條例第XV部第7及8節須通知

本公司及聯交所(包括根據證券期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉)；(ii)根據證券期貨條例第352條規定須登記於本公司置存之登記冊；或(iii)根據標準守則須通知本公司及聯交所之權益或淡倉。

3. 主要股東於本公司之權益及主要股東於本集團其他成員公司之權益

於最後實際可行日期，據本公司董事或主要行政人員所知，下列人士(本公司董事及主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有或被視為或當作擁有根據證券期貨條例第XV部第2及3節之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益或擁有有關該等股本之任何購股權：

(a) 於本公司之權益

| 股東姓名/名稱 | 身份 | 所持股份數目 | 約佔本公司 已發行股本 百分比 |
|--|-------|------------------------|-----------------------|
| Gold Throne Finance Limited (「Gold Throne」) | 實益擁有人 | 2,013,573,887 (附註1) | 60.82% |
| 莊士機構 | (附註2) | 2,013,573,887 (附註1) | 60.82% |
| Evergain Holdings Limited (「Evergain」) | (附註2) | 2,013,573,887 (附註1) | 60.82% |
| 莊紹綏先生(「莊先生」) | (附註2) | 2,013,573,887 (附註1) | 60.82% |
| 莊賀碧諭女士 | (附註3) | 2,013,573,887 (附註1) | 60.82% |

附註：

- 該等權益由Gold Throne擁有，相當於已發行普通股股本之60.82%。Gold Throne為莊士機構之全資附屬公司。
- 該等權益因Gold Throne擁有有關股份權益而產生。Evergain(莊先生實益擁有之公司)可在莊士機構之股東大會上行使或控制行使三分之一或以上之投票權。羅莊家蕙女士為莊士機構及Evergain之董事。莊家淦先生為Evergain之董事。
- 該等權益透過其配偶莊先生之權益而產生。

(b) 於本集團其他成員公司之權益

| 本公司之非全資 附屬公司名稱 | 主要股東名稱 | 主要股東約佔 本公司之 附屬公司 權益百分比 |
|-------------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| Profitable Industries Limited | China Utilities Limited | 12.5% |

除上文所披露者外，據本公司董事及主要行政人員所知，於最後實際可行日期概無任何人士(本公司董事及主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券期貨條例第XV部第2及3節之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益或擁有有關該等股本之任何購股權。

4. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與經擴大集團任何成員公司訂有或建議訂立任何服務合約(不包括於一年內屆滿或可由經擴大集團於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之合約)。

5. 專家及同意書

以下為其函件、意見或建議收錄於本通函之專家的名稱及專業資格：

| 名稱 | 專業資格 |
|-------------|--|
| 羅兵咸永道會計師事務所 | 執業會計師 |
| 中證 | 專業測量師及估值師 |
| 君澤君律師事務所 | 中國法律顧問 |
| 廣東立邦律師事務所 | 中國法律顧問 |
| 天達 | 根據證券期貨條例經營第一類(證券買賣)、第四類(就證券提供意見)、第六類(就企業融資提供意見)及第九類(資產管理)等受監管業務之持牌法團 |

於最後實際可行日期，上述專家已分別就刊發本通函發出同意書，表示同意以本通函刊載之形式及涵義轉載其日期與本通函日期相同之函件及引述其名稱，而迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述專家概無擁有本集團任何成員公司之股權或任何可認購或委派他人認購本集團任何成員公司證券之權利(無論是否具有法律執行效力)。

於最後實際可行日期，上述專家概無在經擴大集團任何成員公司自二零一六年三月三十一日(本集團最近期刊發經審核綜合財務報告之結算日)後買賣或租用或建議買賣或租用之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

6. 董事於資產、合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事於經擴大集團任何成員公司自二零一六年三月三十一日(本集團最近期刊發經審核綜合財務報告之結算日)後買賣或租用或建議買賣或租用之任何資產中直接或間接擁有任何權益。於最後實際可行日期，概無董事在與經擴大集團業務有重大關連且仍然存續之任何合約或安排中擁有重大權益。

7. 董事及聯繫人士之競爭權益

本公司披露羅莊家蕙女士於莊士機構及若干私人公司擔任董事，莊家淦先生於若干私人公司擔任董事，而洪定豪先生於莊士機構及CNT Group Limited(北海集團有限公司)(該公司之股份在聯交所上市)擔任董事。莊士機構之主要業務包括在香港之物業投資和證券投資及買賣，而有關私人公司及北海集團有限公司之主要業務包括在香港之物業投資。

除所披露者外，於最後實際可行日期，就董事作出一切合理查詢後所知及所信，概無董事或彼等各自之任何緊密聯繫人士於任何對本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有權益。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知，經擴大集團成員公司概無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

9. 一般事項

本公司之公司秘書為李慧貞女士，彼為英國特許秘書及行政人員公會與香港特許秘書公會資深會員。

本公司之註冊辦事處地址為 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司在香港之總辦事處及主要營業地點為香港中環遮打道18號歷山大廈25樓。

本公司在香港之股份過戶登記分處及轉讓辦事處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。

本通函及隨附委派代表書之中、英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

10. 重大合約

以下為經擴大集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立之重大或可屬重大之合約(並非在日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 大華印刷有限公司(「大華」，本公司之全資附屬公司)、本公司、莊士中國地產有限公司(「莊土地產」，莊士中國之全資附屬公司)及莊士中國於二零一五年四月二十一日就莊土地產以代價約人民幣101,600,000元向大華購入東莞勤達印刷有限公司之全部註冊資本而訂立之買賣協議，有關詳情已載於本公司二零一五年四月二十一日刊發之公佈及二零一五年五月十三日刊發之通函；
- (b) 廣州莊士投資諮詢服務有限公司(廣州控股公司全資附屬公司及莊士中國間接持有之全資附屬公司)及深圳市滙聰投資有限公司於二零一七年一月五日就以代價人民幣64,500,000元出售深圳市同心投資基金股份公司約3.1%股權訂立之買賣協議，有關詳情已載於莊士中國二零一七年一月五日刊發之公佈；及
- (c) 買賣協議。

11. 備查文件

下列文件文本於截至及包括本通函日期前14天之日期止期間任何工作天之一般辦公時間內在香港中環遮打道18號歷山大廈25樓本公司之辦事處可供查閱：

- (i) 本公司之公司組織章程大綱及細則；
- (ii) 本公司截至二零一六年三月三十一日止三個年度之年報及本公司截至二零一六年九月三十日止期間之中期報告；
- (iii) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第19至20頁；
- (iv) 天達致獨立董事委員會及獨立股東之意見書，全文載於本通函第21至50頁；
- (v) 有關成都控股公司、廣州集團及新公司集團之會計師報告，全文分別載於本通函附錄二-A、二-B及二-C；
- (vi) 羅兵咸永道會計師事務所有關本集團未經審核備考財務資料之報告，全文載於本通函附錄四；
- (vii) 中證編製有關聚福寶及投資物業之估值報告，全文分別載於本通函附錄五-A及五-B；
- (viii) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (ix) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書；及
- (x) 本通函。



MIDAS

勤達集團國際有限公司*
Midas International Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號: 1172)

茲通告Midas International Holdings Limited(勤達集團國際有限公司*)(「本公司」)謹訂於二零一七年三月二十四日(星期五)中午十二時正假座香港中環遮打道18號歷山大廈25樓舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過(不論有否作出修訂)下列本公司之決議案為普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准本公司(連同其附屬公司統稱「本集團」)以賣方身份與Chuang's China Investments Limited(莊士中國投資有限公司)(「買方」，連同其附屬公司統稱「買方集團」)以買方身份於二零一七年一月二十一日訂立之買賣協議(「買賣協議」，其註有「A」字樣之印本已提呈本大會，並由本大會主席簡簽以資鑑別)及買賣協議所擬定之交易，據此根據並依照本公司日期為二零一七年三月八日之通函(「通函」)所載之條款及條件本集團將出售而買方集團將購入聚福寶機構有限公司(「目標公司」)之全部已發行股本及目標公司負欠本集團之全數貸款或債項，總代價為人民幣398,000,000元，將以現金人民幣174,000,000元及物業代價(定義見通函)人民幣224,000,000元支付；及

* 僅供識別

股東特別大會通告

- (b) 授權本公司董事(「董事」)按其全權酌情認為必要、合適、恰當或權宜而簽署一切有關文件和採取一切有關行動及步驟，以執行及/或使買賣協議及其擬定之交易全面生效。」

承董事會命
勤達集團國際有限公司*
Midas International Holdings Limited
李慧貞
公司秘書

香港，二零一七年三月八日

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

香港總辦事處及

主要營業地點：

香港

中環

遮打道18號

歷山大廈25樓

附註：

1. 凡有權出席上述通告召開之大會及投票之本公司股東均可委派代表，代其出席大會及投票。如為認可結算所，可授權其認為合適之其他人士作為代表，代其出席大會及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 茲隨日期與本通告相同之本通函附上大會適用之委派代表書。無論閣下是否有意親身出席大會，務請按照委派代表書上印備之指示填妥及交回委派代表書。
3. 委派代表書連同簽署人之任何授權書或其他授權文件(如有)或經證明之授權書或授權文件副本，必須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司在香港之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
4. 本公司股東填妥及交回委派代表書後，屆時仍可親身出席大會或其任何續會，並於會上或投票表決時投票，而在此情況下，其委派代表書將被視作已予撤回。
5. 如為本公司股份聯名登記持有人，則任何一位該等聯名持有人均可於大會上親身或委派代表以該等股份投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘超過一位有關之聯名持有人親身或委派代表出席大會，則於本公司股東名冊內排名首位之有關聯名持有人方有權以該等股份投票。已故本公司股東之多名遺囑執行人或遺產管理人就此而言將被視為有關登記股份之聯名持有人。